



**MUNICIPIO DE
QUERÉTARO**

PRESIDENCIA 2012-2015

Gaceta Municipal

Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro

Responsable de la publicación: Secretaría del Ayuntamiento

Titular del área de la Gaceta Municipal: Lic. José Rico Hernández

21 de Julio de 2015 • Año III • No. 64 Tomo II

ÍNDICE

- 2 Acuerdo por el que **NO SE AUTORIZA** la modificación de la Norma Técnica del Fraccionamiento Álamos 2ª Sección, para ubicar un restaurante con venta de bebidas alcohólicas en el predio ubicado en Avenida Industrialización N° 7, interior 1 que se desprende de los lotes 2-A y 2-B de la Manzana 3 del Fraccionamiento Ex Hacienda la Laborcilla, Sección Parques Industriales en la Delegación Municipal Centro Histórico.
- 8 Acuerdo por el que no se autoriza el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Calle Loma de la Cañada, identificado como Lote 17 Manzana 32, con superficie de 228.438 m2, del Fraccionamiento Vista Dorada; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con la finalidad de destinarlo a oficinas privadas.
- 13 Acuerdo por el no se autoriza el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en la Calle Vasco de Quiroga No. 19, Fraccionamiento Cimatario; Delegación Municipal Centro Histórico.
- 20 Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Acuerdo aprobado en el punto 3.1.5 del Orden del Día de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de junio de 2015.
- 24 Acuerdo por el que se delegan facultades en Materia de Desarrollo Urbano.
- 28 Acuerdo por el que se autoriza la modificación del acuerdo aprobado en el punto 3.2.9. del Orden del Día de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de junio de 2015.
- 34 Acuerdo por el que **NO SE AUTORIZA** el cambio de uso de suelo a comercial y de servicios e incremento en la densidad de población a 600 Hab./Ha. para el predio ubicado en la Calle Camino Real de Carretas, identificado como Lote 35 de la Manzana VI, Sección 1, Fraccionamiento Milenio III, con superficie de 360.64 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 40 Acuerdo por el que se autoriza la ampliación del periodo de aplicación de las normas técnicas complementarias, para los Fraccionamientos Álamos Segunda Sección y Álamos Tercera Sección, pertenecientes a la Delegación Municipal Centro Histórico y Arboledas, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González.
- 49 Guía para Evaluación del Distintivo Querétaro Incluyente.

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 catorce de julio de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio Querétaro en el punto 3.1.6 tres punto uno punto seis del orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA la modificación de la Norma Técnica del Fraccionamiento Álamos 2ª Sección, para ubicar un restaurante con venta de bebidas alcohólicas en el predio ubicado en Avenida Industrialización N° 7, interior 1 que se desprende de los lotes 2-A y 2-B de la Manzana 3 del Fraccionamiento Ex Hacienda la Laborcilla, Sección Parques Industriales en la Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y VI, 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

C O N S I D E R A N D O

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

5. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, **previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal** y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, **documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.**

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la persona moral denominada “Plásticos Cristacril” Sociedad Anónima de Capital Variable a través de su administrador General el ciudadano Arturo Pascalín Garduño, respecto del predio ubicado en avenida Industrialización, número 7-1, Fraccionamiento Parques Industriales, relativa a la “... modificación de uso de suelo del predio en cuestión, con la finalidad de que el restaurante que actualmente opera, pueda funcionar como “Restaurante con venta y consumo de bebidas alcohólicas”, la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número 052/DAI/2012 y en cumplimiento a lo que establece el precepto legal citado, es decir, el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, solicitó mediante el oficio SAY/1034/2012 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

“I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio; “

7. El solicitante acredita la legal existencia, la debida representación, así como la propiedad del predio respecto del cual solicita el cambio de uso de suelo, a través de los instrumentos siguientes:

7.1. Escritura Pública número 17,453 de fecha 18 de octubre de 1985, pasada ante la fe del licenciado Leopoldo Espinosa Arias, Notario número Diez de esta ciudad, mediante la cual se hace constar la protocolización del acta de asamblea en la que se acordó aumentar el capital social, prorrogar la duración de la sociedad, la reforma total de sus estatutos y la designación de funcionarios de la Asociación denominada “Plásticos Cristacril” S.A. de C.V., y a través de la que se designa como Administrador General al señor Arturo Pascalín Garduño.

7.2. Escritura Pública 25,165 de fecha 6 de diciembre de 1982, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Esquivel Rodríguez, en ese entonces Notario Titular a la Notaría Pública número 8 de esta demarcación notarial, a través de la cual se acredita la propiedad del predio.

8. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro remite opinión técnica al respecto bajo el número de Folio 027/13, de la cual se desprende lo siguiente:

“Antecedentes

...

5. De conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, el predio en estudio cuenta con uso de suelo Comercial y Servicios (CS), sobre vialidad primaria.

6. Así mismo y de acuerdo a lo establecido en la Norma Técnica complementaria del fraccionamiento Álamos 2ª sección, la cual forma parte de la normativa del Plan Parcial de la Delegación Municipal Centro Histórico, se considera factible la ubicación en zonas que cuentan con uso de suelo de Comercio y Servicio (CS), de sitios de Café Internet, Fuentes de Sodas y Alimentos Preparados, Fondas y Loncherías, así como restaurantes sin venta de Bebidas Alcohólicas. Debido a lo anterior el promotor solicita que se permita en el restaurante motivo del presente estudio, vender y consumir en el establecimiento bebidas alcohólicas, a efecto de que se puedan acompañar con el consumo de alimentos por parte de los comensales.

7. Con base en lo anterior la Dirección de Desarrollo Urbano, con fecha 4 de mayo de 2011, otorga el Dictamen de Uso de Suelo DUS201103609, en el que se considera permitido ubicar en el predio ubicado en Avenida Industrialización N° 7, Interior 1 con superficie de 399.22 m², un restaurante sin venta ni consumo de bebidas alcohólicas.

8. Con fecha 20 de enero de 2012, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, otorga la Factibilidad de Giro FG201200467, en la que se dictamina factible otorgar de manera temporal el giro para restaurante sin venta ni consumo de bebidas alcohólicas al 31 de diciembre de 2012, para el restaurante ubicado en Avenida Industrialización N° 7, interior 1.

9. Actualmente el predio cuenta con construcción para el restaurante, sin que presente copia del plano arquitectónico para su análisis y verificar número de comensales, proponiendo para la dotación de cajones de estacionamiento para su actividad, la ocupación de un predio colindante, sobre el cual mediante Dictamen de uso de suelo DUS201104848 de fecha 29 de junio de 2011, la Dirección de Desarrollo Urbano, otorga para el predio ubicado en Avenida Industrialización N° 7 interior A, con superficie de 2,175.00 m², el uso como permitido para ubicar un estacionamiento privado para uso exclusivo del restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, el cual se localiza a una distancia aproximada de 60.00 metros de distancia del predio en estudio.

10. El fraccionamiento Álamos 2ª sección corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial, con lotes unifamiliares que por su ubicación sobre vialidades primarias urbanas como el Boulevard Bernardo Quintana, y Avenida Industrialización y debido a su influencia y movilidad de mediana intensidad ha propiciado el establecimiento paulatino de construcciones que cuentan con una diversidad de actividades de tipo comercial y de servicios, tales como un bancos, restaurantes, bares, salones de fiesta, templos de culto, etcétera, con el predominio de viviendas unifamiliares en los lotes al interior del fraccionamiento lo que ha influido para que sobre las calles locales se genere el estacionamiento de vehículos provocando molestia en los habitantes del mismo, en base a lo cual en coordinación con los colonos se elaboro la citada norma técnica para el fraccionamiento, misma que tiene como propósito el de conservar y mejorar la calidad de vida de los residentes de las colonias y/o fraccionamientos habitacionales, evitando la instalación de usos no compatibles con la vivienda, donde las construcciones guarden una tipología homogénea y acorde con la zona, pretendiendo revertir el incremento de usos comerciales al interior del fraccionamiento y limitando los giros que se establecen en su periferia, la cual en virtud de su naturaleza al formar parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico, otorga derechos y obligaciones a los particulares.

Se hace notar que si bien la zona en que se encuentra el predio en estudio forma parte del proyecto integral de Parques Residenciales con un origen industrial inicial que paulatinamente se ha modificado a comercial y servicios y uso habitacional, que sin embargo no forma parte del fraccionamiento Álamos 2ª. Sección, y que al estar dentro del perímetro de influencia del fraccionamiento se incorpora dentro de la poligonal que se conforma para la aplicación de Norma Técnica, toda vez que está dividida físicamente por la Avenida Industrialización, la cual es una vialidad de conexión a ambas zonas, con un camellón central intermedio que fue habilitado como un parque lineal y que es utilizado por los colonos de la zona para realizar actividades de ejercicio físico y como área de esparcimiento y de ornato dado que cuenta con espacios con áreas jardinadas en buen estado de conservación.

11. **Zonas Homogéneas:** Sobre Avenida Industrialización en su carril surponiente en su sentido norte – sur, y sobre el Boulevard Bernardo Quintana existen usos comerciales y de servicio, entre los que destacan restaurantes, escuelas de gastronomía, un salón de fiestas, bodegas, actividades religiosas como un templo católico, así como el desarrollo habitacional denominado el Bosque, el cual cuenta con una densidad de población de 200 hab./ha. (H2) y alberga vivienda de tipo residencial desarrollada en uno y dos niveles; Al norte de la ubicación del predio se encuentra el Fraccionamiento Álamos Segunda Sección, que cuenta con una densidad de población de 200 hab./ha. (H2) en el que predomina la vivienda de tipo residencial, que sin embargo en la periferia del propio fraccionamiento se cuenta con usos comerciales y de servicio; Al surponiente del predio se ubica el desarrollo habitacional denominado Med-100, en el que predomina la vivienda residencial al ser un condominio netamente habitacional.

12. De visita al sitio por personal técnico de La Dirección de Desarrollo Urbano se encontró lo siguiente:

- A. Al interior de la fracción en la que se ubica la poligonal en estudio, actualmente se ubica una construcción que alberga las instalaciones de un restaurante.
- B. En la zona se cuenta con la infraestructura básica para su desarrollo (red hidráulica, sanitaria y eléctrica) para su desarrollo, así como alumbrado público.
- C. La Vialidad que da frente al predio, se desarrolla a base de carpeta asfáltica desarrollada en 6 carriles a contraflujo, separadas por un área verde, encontrándose la carpeta de rodamiento en buenas condiciones.
- D. Sobre la vialidad que da frente al predio se cuenta con alumbrado público que alberga luminarias en postería de concreto y metálica a lo largo de Avenida industrialización

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sustentable, considera técnicamente no viable la modificación de la Norma Técnica del fraccionamiento Álamos 2ª Sección, a fin de ubicar un restaurante con venta de bebidas alcohólicas en el predio localizado en Avenida Industrialización N° 7, interior 1 que se desprende de los lotes 2-A y 2-B de la manzana 3 del fraccionamiento Ex Hacienda La Laborcilla, sección Parques Industriales en la Delegación Municipal Centro Histórico con superficie de 399.22 m2.**

Lo anterior en virtud de que lo solicitado es contrario a lo señalado en la norma técnica aplicable para el fraccionamiento Álamos 2ª sección, la cual forma parte de la normativa del Plan Parcial de la Delegación Municipal Centro Histórico, así mismo su actividad ha generado molestias a los colonos del citado fraccionamiento, principalmente por la problemática vial que se genera en la zona, al ubicarse el predio en esquina, lo que ha generado que el flujo vehicular en los horarios de mayor demanda del citado restaurante, interfiera con el flujo vehicular de la zona al entorpecer el tráfico por el uso de la recepción de vehículos por parte del servicio de valet parking, y el acomodo de vehículos sobre la vía pública, aunado a lo anterior, se bien presenta un dictamen de uso de suelo de un predio contiguo para ofrecer el servicio de estacionamiento para el citado inmueble, no presenta el promotor un contrato que lo avale, por lo que no se garantiza que se cuente con la suficiencia de espacio para la guarda de los automóviles de los comensales que asistan al sitio.

9. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5109/2015 de fecha 2 de julio de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

“ARTÍCULO 38. Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

10. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por la persona moral denominada "Plásticos Cristacril" Sociedad Anónima de Capital Variable a través de su administrador General el ciudadano Arturo Pascalin Garduño, respecto del predio ubicado en avenida Industrialización, número 7-1, Fraccionamiento Parques Industriales, Delegación Municipal Centro Histórico, con la finalidad de que el restaurante que actualmente opera, pueda funcionar como restaurante con venta y consumo de bebidas alcohólicas.

Ahora bien, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, documento que deberá estar fundado y motivado en la factibilidad de servicios y estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular analizado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, y por lo que respecta al proyecto particular presentado por la solicitante, para que se le autorice la modificación de la Norma Técnica del fraccionamiento Álamos 2ª Sección, a fin de ubicar un restaurante con venta de bebidas alcohólicas en el predio localizado en Avenida Industrialización N° 7, interior 1 que se desprende de los lotes 2-A y 2-B de la manzana 3 del fraccionamiento Ex Hacienda La Laborcilla, sección Parques Industriales en la Delegación Municipal Centro Histórico, emite opinión en la que se **considera técnicamente No Viable dicha modificación**, con base en los razonamientos esgrimidos en la misma, fundándola, **entre otros, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico**, documento técnico jurídico aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" en fecha 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el folio 012/0002, que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

No. Registro: 247,526

Tesis aislada

Materia(s): Constitucional

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

205-216 Sexta Parte

Tesis:

Página: 36

ACUERDOS Y DECRETOS DE CARACTER GENERAL. PARA SU IMPUGNACION SON APLICABLES LAS REGLAS DEL AMPARO CONTRA LEYES (NORMAS AUTOAPLICATIVAS).

De conformidad con los artículos 22, fracción I, y 73, fracción VI, de la Ley de Amparo y con las tesis jurisprudenciales publicadas bajo los números 64 y 65 del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Primera Parte, páginas 136 y 137, con los rubros de: "LEY AUTOAPLICATIVA" y "LEY AUTOAPLICATIVA. QUIENES PUEDEN IMPUGNARLA DENTRO DEL TERMINO DE LOS 30 DIAS SIGUIENTES A SU ENTRADA EN VIGOR", a fin de que una ley sea calificada como autoaplicativa y pueda impugnarse desde el momento mismo del inicio de su vigencia, es menester que se satisfagan los siguientes requisitos: a) Que desde su entrada en vigor, las disposiciones obliguen al particular, cuya situación jurídica prevén, a hacer o dejar de hacer; b) Que no sea necesario un acto posterior de autoridad para que se genere tal obligatoriedad; c) Que la quejosa quede comprendida dentro de la hipótesis de su aplicación, desde el momento mismo de su entrada en vigor. Estas reglas de procedencia del juicio de amparo contra leyes, son igualmente aplicables no sólo a los reglamentos, como repetidamente lo han estimado los tribunales, sino también a los decretos y acuerdos que contengan normas jurídicas de observancia general y abstracta e impersonal, toda vez que aquéllos precisamente por su naturaleza normativa pueden causar un agravio a los particulares, obligándolos a un hacer o a un no hacer sin necesidad de un acto ulterior de autoridad, desde el momento mismo de su entrada en vigor.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 167/86. Upjohn, S. A. de C. V. 14 de octubre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel.

Como es sabido, la función Legislativa puede apreciarse desde un punto de vista objetivo o material, prescindiendo de su autor y de la forma como se realiza, para considerar solamente la naturaleza intrínseca del acto en el cual se concreta y exterioriza: la ley.

Según el reconocido Tratadista Gabino Fraga, "...siguiendo esa clasificación, podemos afirmar que la ley desde el punto de vista material se caracteriza por ser un acto que crea, modifica o extingue una situación jurídica general, por lo que cabe definirla como lo hace Duguit (op.cit.,II,p.145), diciendo que es "todo acto emanado del Estado, conteniendo una regla de derecho objetivo".

Produciéndose a consecuencia de la ley una situación jurídica general, en ella se encuentran los caracteres que a ésta corresponden, es decir, que es, por su naturaleza misma, abstracta e impersonal; es permanente, o sea que los derechos que otorga o las obligaciones que impone no se extinguen por su ejercicio o cumplimiento, y puede ser modificada por otra ley." (FRAGA Gabino, Derecho Administrativo, Edit. Porrúa, México 1999. p.p. 41 y 42)

Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, **por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio**, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría que cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, **por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.**

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P.J. 23/99

Página: 256

ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve.

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

“Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general.

"En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto.

"Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa.

...
...
...

"En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general.

"Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distritación de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad."

En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico**, aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, **y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.**

Por lo anterior, es que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, concluye como no viable la modificación de la Norma Técnica del Fraccionamiento Álamos 2ª Sección, a fin de ubicar un restaurante con venta de bebidas alcohólicas en el predio localizado en Avenida Industrialización No. 7, interior 1 que desprende de los lotes 2-A y 2-B de la Manzana 3 del Fraccionamiento Ex Hacienda Laborcilla, Sección Parques Industriales, en la Delegación Centro Histórico, ya que dicha Norma se encuentra dentro del multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, que como se ha dicho **es de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio** sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, por lo que con base en lo expuesto y de conformidad con este ordenamiento, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el folio 012/0002, así como en el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de noviembre de 2008, relativo a la autorización para la modificación de las memorias descriptivas completas, correspondientes a los planes parciales de desarrollo urbano delegacional de Centro Histórico, Epigmenio González, Felipe Carrillo Puerto, Félix Osoreo Sotomayor, Josefa Vergara y Hernández, Santa Rosa Jáuregui y Villa Cayetano Rubio, mismos que se encargan de regular los usos de suelo en el municipio de Querétaro, puesto que lo solicitado es contrario a lo establecido en la Norma Técnica del Fraccionamiento Álamos 2ª sección, la cual forma parte del Plan Parcial de la Delegación Centro Histórico, a demás de que su actividad a generado molestias a los colonos del citado fraccionamiento, principalmente por la problemática vial que se genera en la zona, al ubicarse el predio en esquina, lo que ha generado que el flujo vehicular en los horarios de mayor demanda del citado restaurante, interfiera con el flujo vehicular de la zona al entorpecer el tráfico por el uso de la recepción de valet parking, y el acomodo de vehículos en la vía pública.

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

A C U E R D O

ÚNICO. NO SE AUTORIZA la modificación de la Norma Técnica del Fraccionamiento Álamos 2ª Sección, a fin de ubicar un restaurante con venta de bebidas alcohólicas en el predio localizado en Avenida Industrialización No. 7, interior 1 que se desprende de los lotes 2-A y 2-B de la Manzana 3 del Fraccionamiento Ex Hacienda Laborcilla, Sección Parques Industriales, en la Delegación Centro Histórico, propiedad de la persona moral denominada "Plásticos Cristacril" Sociedad Anónima de Capital Variable; lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio 027/13, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento publique el presente acuerdo en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique a la persona moral denominada “Plásticos Cristacril” Sociedad Anónima de Capital Variable.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 10 DIEZ FOJAS ÚTILES, EL DÍA 15 QUINCE DE JULIO DE 2015 DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 catorce de julio de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.1.8 tres punto uno punto ocho del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que no se autoriza el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Calle Loma de la Cañada, identificado como Lote 17 Manzana 32, con superficie de 228.438 m², del Fraccionamiento Vista Dorada; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con la finalidad de destinarlo a oficinas privadas, el que textualmente señala:

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y VI, 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO. Y

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

5. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, **previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal** y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, **documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.**

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por los ciudadanos Fernando Javier Espinosa Ruíz, Laura Silvia Ruíz García y Fernando Javier Espinosa González relativa al Cambio de Uso de Suelo para el predio ubicado en calle Loma de la Cañada, identificado como Lote 17, Manzana 32, con superficie de 228.438 m², del fraccionamiento Vista Dorada; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con la finalidad de destinarlo a oficinas privadas, la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número 238/DAI/2013 y en cumplimiento a lo que establece el precepto legal citado, es decir, el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, solicitó mediante el oficio SAY/8348/2013 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

“I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio; “

7. Los solicitantes acreditan la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 16,203 de fecha 13 de agosto de 2013, pasada ante la fe de la Licenciada Sonia Alcántara Magos, Notaria Titular de la Notaría Pública número 18 de la demarcación notarial de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 469793.

8. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1248/2014 la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro remite opinión técnica al respecto bajo el número de Folio 98/14, de la cual se desprende lo siguiente:

Antecedentes:

...

3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), sobre una calle local.

4. De revisión a la Tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, de acuerdo con la zonificación secundaria, en áreas consideradas con una zonificación de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), es prohibido la ubicación de oficinas administrativas.

5. El proyecto original del fraccionamiento Loma Dorada consideraba en su poligonal la superficie en que se encuentra el al fraccionamiento Vista Dorada, por lo que tiene una interrelación vial y urbana no obstante haberse desarrollado como proyectos independientes, con características similares de urbanización y tipología de vivienda de tipo residencial, con lotes de menor superficie diseñados principalmente para vivienda unifamiliar de dos niveles, con un porcentaje aproximado al 40 % de lotes baldíos.

6. Se hace notar que dado que al sureste colinda con el fraccionamiento Los Arcos, que debido a su superficie y acceso sobre el Boulevard Bernardo Quintana, tienen asignado el uso comercial y de servicios con actividades de mediana y alta intensidad, lo que ejerce una presión para modificar usos de suelo al interior de los fraccionamientos Vista Dorada y Loma Dorada, lo cual se ha logrado contener limitando usos afines en lotes internos, con el objeto de no alterar la vitalidad urbana de ambos fraccionamientos, lo que incrementaría el flujo vehicular en las vialidades internas del fraccionamiento generando una mezcla inadecuada con su uso habitacional, que en la medida que se les de el uso habitacional que tienen asignado evitará que las mismas sean sido utilizadas como estacionamiento de vehículos de los usuarios y asistentes a los comercios y servicios existentes en la zona.

7. No se presenta proyecto a desarrollar por parte del promotor, sin embargo en el escrito de petición, refiere que la intención de la petición es para destinar el lote en estudio para el desarrollo de oficinas privadas.

8. De inspección a la zona, se observó que el acceso al predio es a través de una vialidad local, con pavimento en su arroyo de asfalto en regular condición de rodamiento, guarnición y banquetta de concreto al frente del predio, observándose servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria e hidráulica, red de electrificación, drenaje y alcantarillado y alumbrado público en el fraccionamiento, careciendo el predio de construcción alguna en su interior, presentando el terreno una pendiente descendente en sentido nororiente – surponiente.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **No Viable el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Calle Loma de la Cañada, identificado como lote 17 de la manzana 32 con superficie de 228.438 m²; del Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, a fin de llevar a cabo la construcción de un edificio de oficinas.**

Lo anterior dado que el uso propuesto es contrario a las políticas y lineamientos de desarrollo urbano autorizadas para el fraccionamiento, con vialidades e infraestructura que no haber sido diseñadas para actividades comerciales o de servicios provocan una exigencia adicional en los servicios y la infraestructura inicialmente calculada e instalada, siendo que su autorización sería un detonante para la proliferación de este tipo de desarrollos tanto en el fraccionamiento Vista Dorada como en el fraccionamiento Loma Dorada colindante con el que tiene una interconexión física y vial, generando una mezcla inadecuada de actividades habitacionales con servicios y usos comerciales de mediana y alta intensidad, con incremento natural de vehículos en una zona que no cuenta con las características para soportar flujos viales de mediana y alta intensidad, en detrimento de la calidad de vida y por tanto una disminución en la vitalidad urbana afectando a los colonos residentes que conservan en sus lotes un uso habitacional residencial, por lo que el promotor deberá sujetarse el uso de suelo habitacional asignado para el predio, de conformidad con lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

9. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5109/2015 de fecha 02 de julio de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

"ARTÍCULO 38. Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

10. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por los ciudadanos Fernando Javier Espinosa Ruíz, Laura Silvia Ruíz García y Fernando Javier Espinosa González relativa al Cambio de Uso de Suelo para el predio ubicado en calle Loma de la Cañada, identificado como Lote 17, Manzana 32, con superficie de 228.438 m², del fraccionamiento Vista Dorada; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con la finalidad de destinarlo a oficinas privadas.

Ahora bien, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, documento que deberá estar fundado y motivado en la factibilidad de servicios y estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular. Analizado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro el proyecto particular presentado por la solicitante, para que se le autorice el Cambio de Uso de Suelo para el predio ubicado en calle Loma de la Cañada, identificado como Lote 17, Manzana 32, con superficie de 228.438 m², del fraccionamiento Vista Dorada; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con la finalidad de destinarlo a oficinas privadas, emite opinión en la que **considera técnicamente No Viable dicho cambio de uso de suelo**, con base en los razonamientos esgrimidos en la misma, fundando su opinión, entre otros, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" en fecha 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el folio 008/0002, que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

No. Registro: 247,526

Tesis aislada

Materia(s): Constitucional

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

205-216 Sexta Parte

Tesis:
Página: 36

ACUERDOS Y DECRETOS DE CARACTER GENERAL. PARA SU IMPUGNACION SON APLICABLES LAS REGLAS DEL AMPARO CONTRA LEYES (NORMAS AUTOAPLICATIVAS).

De conformidad con los artículos 22, fracción I, y 73, fracción VI, de la Ley de Amparo y con las tesis jurisprudenciales publicadas bajo los números 64 y 65 del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Primera Parte, páginas 136 y 137, con los rubros de: "LEY AUTOAPLICATIVA" y "LEY AUTOAPLICATIVA. QUIENES PUEDEN IMPUGNARLA DENTRO DEL TERMINO DE LOS 30 DIAS SIGUIENTES A SU ENTRADA EN VIGOR", a fin de que una ley sea calificada como autoaplicativa y pueda impugnarse desde el momento mismo del inicio de su vigencia, es menester que se satisfagan los siguientes requisitos: a) Que desde su entrada en vigor, las disposiciones obliguen al particular, cuya situación jurídica prevén, a hacer o dejar de hacer; b) Que no sea necesario un acto posterior de autoridad para que se genere tal obligatoriedad; c) Que la quejosa quede comprendida dentro de la hipótesis de su aplicación, desde el momento mismo de su entrada en vigor. Estas reglas de procedencia del juicio de amparo contra leyes, son igualmente aplicables no sólo a los reglamentos, como repetidamente lo han estimado los tribunales, sino también a los decretos y acuerdos que contengan normas jurídicas de observancia general y abstracta e impersonal, toda vez que aquéllos precisamente por su naturaleza normativa pueden causar un agravio a los particulares, obligándolos a un hacer o a un no hacer sin necesidad de un acto ulterior de autoridad, desde el momento mismo de su entrada en vigor.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 167/86. Upjohn, S. A. de C. V. 14 de octubre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel.

Como es sabido, la función Legislativa puede apreciarse desde un punto de vista objetivo o material, prescindiendo de su autor y de la forma como se realiza, para considerar solamente la naturaleza intrínseca del acto en el cual se concreta y exterioriza: la ley.

Según el reconocido Tratadista Gabino Fraga, "...siguiendo esa clasificación, podemos afirmar que la ley desde el punto de vista material se caracteriza por ser un acto que crea, modifica o extingue una situación jurídica general, por lo que cabe definirla como lo hace Duguit (op.cit.,II,p.145), diciendo que es "todo acto emanado del Estado, conteniendo una regla de derecho objetivo".

Produciéndose a consecuencia de la ley una situación jurídica general, en ella se encuentran los caracteres que a ésta corresponden, es decir, que es, por su naturaleza misma, abstracta e impersonal; es permanente, o sea que los derechos que otorga o las obligaciones que impone no se extinguen por su ejercicio o cumplimiento, y puede ser modificada por otra ley." (FRAGA Gabino, Derecho Administrativo, Edit. Porrúa, México 1999. p.p. 41 y 42)

Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, **por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio**, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría que cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, **por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.**

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

No. Registro: 194,260
Jurisprudencia
Materia(s): Constitucional
Novena Época
Instancia: Pleno
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
IX, Abril de 1999

ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve.

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

"Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general.

...

"En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto.

"Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa.

...

...

...

"En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general.

"Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distritación de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad."

En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio**, aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, **y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.**

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIONES I Y II INCISOS A, C Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 8, 28 FRACCIONES IV Y VI, Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 70 Y 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL, 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3. El artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece que las normas de ese Código son de orden público e interés social, por lo que **sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado**. Asimismo, el artículo 2 de dicho Código dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8, de ese ordenamiento legal, señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

4. De igual manera, el artículo 28 fracciones IV y VI del citado Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

5. Ahora bien, el artículo 326 del referido Código Urbano, contempla que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, **previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal** y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, **documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.**

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el ciudadano Alejandro Méndez Uribe, relativa al “...cambio de uso de suelo para desarrollar en el predio tres locales de servicio anexos a un departamento...”, El predio tiene una superficie de 160.00 m² de terreno...”, ubicado en calle Vasco de Quiroga número 19, en el Fraccionamiento Cimatario, la Secretaría del Ayuntamiento, observando lo que establece el precepto legal citado, es decir, el 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, solicitó mediante oficio SAY/3190/2015 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

“I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio; “

7. El solicitante acredita la propiedad del predio en estudio mediante escritura número 99,480 de fecha 16 de julio de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría Número 4 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el folio Inmobiliario número 00004916/0004 de fecha 23 de octubre de 2014.

De conformidad con los datos de escritura de propiedad, el predio se identifica con la clave catastral 14 01 001 07 023 020, cuenta con una superficie de 160.00 m².

8. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1080/15 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de Folio 100/15, respecto de la solicitud de “cambio de uso de suelo para el predio identificado como lote 13 de la manzana 30, ubicado en la Calle Vasco de Quiroga N° 19, Fraccionamiento Cimatario, con superficie de 160.00 m²; Delegación Municipal Centro Histórico” de la cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

- ...
3. De conformidad con la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el folio 012/0002, que se encuentra para consulta en la pagina web del Municipio de Querétaro, indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), por lo que lo pretendido se considera como Prohibido
 2. De revisión a la tabla de uso de suelo usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, se verifica que señala en el punto dos de lineamientos para zonificación secundaria lo siguiente:
 - a) En el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, situación a la que no se da cumplimiento con la presente petición, toda vez que se solicita el destino para 3 locales de servicio, además de que la superficie en conjunto de los tres locales es mayor a 40 m² de construcción.
 - b) Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, por lo que una vez revisada la información proporcionada por el solicitante y dada la ubicación del predio se verificó que no se da cumplimiento a los citados lineamientos del instrumento de planeación urbana referido, al no ubicarse al frente de las zonificaciones referidas, y al tener el predio frente a una vialidad local.
 5. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el dictamen de uso de suelo DUS201407106, en el que dictamina no factible el dictamen de uso de suelo para ubicar tres locales de servicio y un departamento.
 6. De conformidad con la información y proyecto proporcionados por el solicitante, el predio cuenta con una construcción desarrollada en tres niveles, considerando la planta baja para estacionamiento con capacidad para seis vehículos, formados en dos hileras con tres cajones cada una, en el segundo nivel se consideran dos oficinas, un consultorio, área de recepción, cuarto de aseo, dos baños, sala de espera y área de escaleras, y en tercer nivel una vivienda con estancia, comedor, cocina, cuarto de lavado, dos baños y dos recámaras.

De revisión al proyecto se observa que la construcción no da cumplimiento al Coeficiente de Ocupación del Suelo asignado por el citado instrumento de planeación urbana, al cubrir mas del 0.6 que considera el citado instrumento de planeación urbana y así mismo de revisión a las Normas técnicas complementarias **DEL** Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, en su **ARTÍCULO 355 De** la “Sección 2. Requisitos mínimos para estacionamiento” refiere que en los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva como máximo otro vehículo, siendo que el proyecto considera dos hileras en los que habría que mover tres vehículos, por lo el proyecto no da cumplimiento a dicha norma.

7. El fraccionamiento Cimatario corresponde a un desarrollo proyectado para vivienda unifamiliar de tipo residencial, el cual dada su extensión territorial y ubicación con conexión hacia diversos puntos de la ciudad a través de vialidades primarias urbanas, como Avenida Constituyentes y Avenida Corregidora sur, sobre las que se han instalado actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, ejercen una influencia sobre calles locales, por lo que en vialidades como Luis M. Vega, Fray Sebastián de Aparicio y Fray Pedro de Gante se han consolidado usos comerciales y de servicios que incluye giros de tipo básico con los que se satisfacen los requerimientos de apoyo para los colonos, en base a lo cual el citado instrumento de planeación urbana referido, considera dar prioridad el uso habitacional en el resto de lotes ubicados sobre vialidades locales internas del fraccionamiento, a fin de privilegiar y conservar el carácter residencial original del fraccionamiento.

Para lo anterior en calles sus locales internas se limita el incremento de establecimientos existentes, que incluye ampliación de los existentes fuera de la normatividad así como de nueva creación, con el objeto de garantizar el conservar el carácter residencial para el que fue creado el fraccionamiento, incentivando la recuperación del uso habitacional asignado a los predios, a fin de evitar una concentración excesiva de actividades comerciales y/o de servicios tendiente a recuperar la habitabilidad del fraccionamiento a favor de los colonos residentes.

8. Adicionalmente es de destacar que en la Secretaría de Desarrollo Sustentable, se han tenido diversas reuniones con colonos y representantes de la Asociación de colonos de la Colonia Cimatario, solicitando el apoyo para que se conserve y privilegie el uso habitacional al que están destinados los predios del fraccionamiento, limitando las autorizaciones para usos de suelo no compatibles o que generen un impacto urbano por su actividad negativo en la zona, y aquellos que no cumplan con la dotación de cajones de estacionamiento necesarios para satisfacer los requerimientos de su actividad.
9. De visita al sitio para conocer las características de la zona se observó que al interior del predio se ubica una construcción desarrollada en tres niveles, en la cual en la fachada se ubica publicidad que señala la existencia de que en el inmueble se llevan a cabo actividades medicas sin que se tenga conocimiento de que se cuente con los permisos otorgados por las autoridades correspondientes para su operación y funcionamiento, así mismo en el fraccionamiento se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, así mismo se destaca que la vialidad que da frente al predio se desarrolla a base de adoquín de cantera en su arroyo vehicular, contando con banquetta y guarniciones al frente del predio.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico, se considera técnicamente No Viable, el cambio de uso de suelo habitacional asignado para el predio ubicado en la Calle Vasco de Quiroga N° 19, Fraccionamiento Cimatario, con superficie de 160.00 m²; Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior toda vez que de conformidad con lo señalado en la carta urbana de la Delegación Municipal Centro Histórico que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el folio 012/0002, indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), y que de conformidad con lo referido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, se señala que el uso de suelo para la actividad solicitada, se considera como prohibido, destacando que dada la ubicación del predio al interior de un fraccionamiento habitacional y sobre una calle local, toda vez que el uso solicitado es contrario a los lineamientos previstos por el Plan Parcial de la Delegación municipal Centro Histórico, tendiente a promover el ordenamiento urbano a través de **consolidar el área urbana actual conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios en el fraccionamiento**, considerando el carácter de tipo residencial con que fue creado el desarrollo habitacional en el que se ubica el predio, lo que limita las actividades comerciales y de servicios al estar en una zona consolidada, que no cuenta con condiciones adecuadas para actividades de alta intensidad, toda vez que las actividades comerciales y de servicios requiere una exigencia adicional de servicios y provoca un aumento de flujos vehiculares sobre las calles locales, modificando las condiciones de habitabilidad y vitalidad urbana habitacional, ya que su autorización sería un detonante para incentivar la instalación de servicios similares en la zona lo que genera un impacto urbano y social negativo por las molestias que las actividades y falta de estacionamiento en la zona provoca a los vecinos del fraccionamiento, considerando además que pretende ocupar la totalidad del predio para su actividad sin que se de cumplimiento a las normatividades señaladas así como al reglamento de construcción, al no dar cumplimiento la construcción con el coeficiente de ocupación de uso de suelo ni con la dotación y condiciones adecuadas para cajones de estacionamiento al interior del predio, que aunado a lo anterior y de acuerdo a la información presentada por el solicitante, no se cuenta con los espacios de ventilación e iluminación adecuados que se requieren para las actividades que se pretenden llevar a cabo en el inmueble, derivado de lo cual se debe conservar el uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) que le indica el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico.

9. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5109/2015 de fecha 2 de julio de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

"ARTÍCULO 38. Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

10. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por el ciudadano Alejandro Méndez Uribe, relativa al “...cambio de uso de suelo para desarrollar en el predio tres locales de servicio anexos a un departamento..., El predio tiene una superficie de 160.00 m² de terreno...”, ubicado en calle Vasco de Quiroga número 19, en el Fraccionamiento Cimatario El peticionario acompaña a su escrito con los documentos siguientes: recibo de pago del impuesto predial, croquis de ubicación, identificación personal y proyecto a desarrollar.

Ahora bien, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, documento que deberá estar fundado y motivado en la factibilidad de servicios y estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular. Analizado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro el proyecto particular presentado por el solicitante, para que se le autorice el cambio de uso de suelo habitacional asignado para el predio ubicado en la Calle Vasco de Quiroga N° 19, Fraccionamiento Cimatario, con superficie de 160.00 m²; Delegación Municipal Centro Histórico emite opinión en la que **considera técnicamente No Viable dicho cambio de uso de suelo**, con base en los razonamientos esgrimidos en la misma, fundando su opinión, **entre otros, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico**, documento técnico jurídico aprobado por el Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

No. Registro: 247,526

Tesis aislada

Materia(s): Constitucional

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

205-216 Sexta Parte

Tesis:

Página: 36

ACUERDOS Y DECRETOS DE CARACTER GENERAL. PARA SU IMPUGNACION SON APLICABLES LAS REGLAS DEL AMPARO CONTRA LEYES (NORMAS AUTOAPLICATIVAS).

De conformidad con los artículos 22, fracción I, y 73, fracción VI, de la Ley de Amparo y con las tesis jurisprudenciales publicadas bajo los números 64 y 65 del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Primera Parte, páginas 136 y 137, con los rubros de: “LEY AUTOAPLICATIVA” y “LEY AUTOAPLICATIVA. QUIENES PUEDEN IMPUGNARLA DENTRO DEL TERMINO DE LOS 30 DIAS SIGUIENTES A SU ENTRADA EN VIGOR”, a fin de que una ley sea calificada como autoaplicativa y pueda impugnarse desde el momento mismo del inicio de su vigencia, es menester que se satisfagan los siguientes requisitos: a) Que desde su entrada en vigor, las disposiciones obliguen al particular, cuya situación jurídica prevén, a hacer o dejar de hacer; b) Que no sea necesario un acto posterior de autoridad para que se genere tal obligatoriedad; c) Que la quejosa quede comprendida dentro de la hipótesis de su aplicación, desde el momento mismo de su entrada en vigor. Estas reglas de procedencia del juicio de amparo contra leyes, son igualmente aplicables no sólo a los reglamentos, como repetidamente lo han estimado los tribunales, sino también a los decretos y acuerdos que contengan normas jurídicas de observancia general y abstracta e impersonal, toda vez que aquéllos precisamente por su naturaleza normativa pueden causar un agravio a los particulares, obligándolos a un hacer o a un no hacer sin necesidad de un acto ulterior de autoridad, desde el momento mismo de su entrada en vigor.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 167/86. Upjohn, S. A. de C. V. 14 de octubre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel.

Como es sabido, la función Legislativa puede apreciarse desde un punto de vista objetivo o material, prescindiendo de su autor y de la forma como se realiza, para considerar solamente la naturaleza intrínseca del acto en el cual se concreta y exterioriza: la ley.

Según el reconocido Tratadista Gabino Fraga, “...siguiendo esa clasificación, podemos afirmar que la ley desde el punto de vista material se caracteriza por ser un acto que crea, modifica o extingue una situación jurídica general, por lo que cabe definirla como lo hace Duguit (op.cit.,II,p.145), diciendo que es “todo acto emanado del Estado, conteniendo una regla de derecho objetivo”.

Produciéndose a consecuencia de la ley una situación jurídica general, en ella se encuentran los caracteres que a ésta corresponden, es decir, que es, por su naturaleza misma, abstracta e impersonal; es permanente, o sea que los derechos que otorga o las obligaciones que impone no se extinguen por su ejercicio o cumplimiento, y puede ser modificada por otra ley.” (FRAGA Gabino, Derecho Administrativo, Edit. Porrúa, México 1999. p.p. 41 y 42)

Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, **por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio,** sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría, por ejemplo, que el Reglamento de Construcciones del Municipio de Querétaro, o cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, **por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.**

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve.

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

"Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general.

...

"En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto.

"Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa.

...

...

...

"En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general.

"Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distritación de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad."

En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández**, aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, **y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.**

De igual manera la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, fundamenta la citada opinión técnica en el Código Urbano y el Reglamento de Construcción para Municipio de Querétaro, instrumentos, el primero de aplicación obligatoria en el Estado de Querétaro y el segundo en este Municipio, mismos que no han sido impugnados, abrogados o derogados por lo que son válidamente aplicables al caso que nos ocupa.

Por lo anterior, es que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), y que de conformidad con lo referido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico que como se ha dicho **es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que se ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio** sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, y que **a su vez el Código Urbano y el Reglamento de Construcción para Municipio de Querétaro, no han sido impugnados, abrogados o derogados por lo que son válidamente aplicables al caso que nos ocupa**, por lo que con base en lo expuesto y de conformidad con lo señalado en la carta urbana de la Delegación Municipal centro Histórico que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico en comento, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el folio 012/0002, mismo que se encarga de regular los usos de suelo en el municipio de Querétaro, y que indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), destacando que dada la ubicación del predio al interior de un fraccionamiento habitacional y sobre una calle local, toda vez que el uso solicitado es contrario a los lineamientos previstos por el Plan Parcial de la Delegación municipal Centro Histórico, tendiente a promover el ordenamiento urbano a través de **consolidar el área urbana actual conteniendo el desplazamiento de los usos**

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento se aprueba el siguiente:

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo habitacional asignado para el predio ubicado en la Calle Vasco de Quiroga N° 19, Fraccionamiento Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, propiedad del ciudadano Alejandro Méndez Uribe, por lo que deberá conservar el uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con la Opinión Técnica con número de Folio 100/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento publique el presente acuerdo en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique al ciudadano Alejandro Méndez Uribe.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN DOCE FOJAS ÚTILES SÓLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 15 QUINCE DE JULIO DE 2015 DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD SANTIAGO DE QUERÉTARO. QRO.

.....

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 catorce de julio de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.1.14 tres punto uno punto catorce del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Acuerdo aprobado en el punto 3.1.5 del Orden del Día de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de junio de 2015, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 25. 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO. Y

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la

Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3. El artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece que las normas de ese Código son de orden público e interés social, por lo que **sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado**. Asimismo, el artículo 2 de dicho Código dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8, de ese ordenamiento legal, señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

4. De igual manera, el artículo 28 fracciones IV y VI del citado Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

5. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Secretario de Administración el contador público Jaime Díaz Becerril, relativa a la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de junio de 2015, mediante el cual el Honorable Ayuntamiento aprobó el cambio de uso de suelo a uso de industria mediana (IM) para el lote 6 de la manzana XI, y lote 10, fracción I de la manzana X, del Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, en cumplimiento a lo que establece el precepto legal citado, es decir, el 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, por lo que la Secretaría de Desarrollo Sustentable emite opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

“I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio; “

6. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/11958/15, fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de Folio 109/15 relativa a la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de junio de 2015, mediante el cual el Honorable Ayuntamiento aprobó el cambio de uso de suelo a uso de industria mediana (IM) para el lote 6 de la manzana XI, y lote 10, fracción I de la manzana X, del Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, de la cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES

1. Mediante oficio SA/DAPSI/DABI/0636/2015, el C.P. Jaime Díaz Becerril; Secretario de Administración del Municipio de Querétaro, **solicita se lleven a cabo las gestiones correspondientes para modificar el Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de junio de 2015, mediante el cual el H. Ayuntamiento aprobó el cambio de uso de suelo a uso de Industria Mediana (IM), para el lote 6 de la manzana XI, y lote 10, fracción I de la manzana X, del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior con el objeto de rectificar la superficie del predio, toda vez que conforme al oficio presentado por la Secretaría de Administración refiere que el lote 10, fracción I de la manzana X, del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro cuenta con superficie de 59,461.89 m² y no de 48,317.19 m², con la que se aprobó el cambio de uso de suelo en el citado Acuerdo de Cabildo.

2. De acuerdo con el oficio DMC/DPYAC/185472015, emitido por la Dirección de Catastro Municipal, señala que el predio municipal identificado como lote 10, fracción I de la manzana X, cuenta con una superficie de 59,461.89 m², presentando una afectación de 11,144.71 m², por derechos de vía tanto por la línea de transmisión de CFE, como por el gasoducto de PEMEX, derivado de lo cual se había considerado una superficie menor del predio, misma que quedó plasmada en el Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de junio de 2015, en el que se autorizó el Cambio de uso de suelo para el lote 10, fracción I de la manzana X, del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro.

3. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad del lote 6 de la manzana XI del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, mediante escritura 367 de fecha 4 de febrero de 2000, emitida por la Notaría número 9 de la Ciudad de San Juan del Río Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 95653/1 de fecha 30 de mayo de 2000. De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 6 de la manzana XI, cuenta con una superficie de 11,239.35 m².
4. Se acredita la propiedad del lote 10, fracción I de la manzana X, del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, mediante escritura 5,856 de fecha 2 de junio de 2004, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Real 171970/1 de fecha 4 de abril de 2005.
5. De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 10, fracción I de la manzana X, cuenta con una superficie de 59,461.89 m².
6. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 007/0002, se encontró que el lote 6 de la manzana XI, cuenta con uso de suelo de Industria mediana (IM), sin embargo al formar parte de las áreas transmitidas al Municipio para destinarse a equipamiento urbano, bajo la modalidad de Equipamiento Institucional. Respecto al lote 10, fracción I de la manzana X, de conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el predio cuenta con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).
7. Los predios donados al municipio tienen como objeto la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes, sin embargo en los fraccionamientos de tipo industrial al tener una actividad productiva, la premisa de lugares para esparcimiento y áreas verdes se otorgan al interior de las propias industrias, las cuales cuentan con grandes espacios libres que se utilizan para mitigar las acciones propias de las empresas, por lo que no es básica las dotaciones de servicios con carácter público en los fraccionamientos de tipo industrial, en base a lo cual de considerar los predios en estudio para enajenación se propone se asignen para uso industrial, similar al del resto del fraccionamiento.
8. El fraccionamiento "Parque Industrial Querétaro", forma parte de una zona industrial que se localiza al norte de la ciudad, contando con accesibilidad al mismo a través de la carretera Federal 57 (Autopista Querétaro – San Luis Potosí), misma que se desarrolla a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, en dicho Parque Industrial se han establecido diversas empresas con actividades destinadas a la industria mediana, dada su ubicación y a la facilidad que se presenta en la zona por su conexión a través de vías de comunicación como la citada carretera Federal 57, así como la carretera Querétaro – San Miguel de Allende y su conexión con el libramiento que conecta la zona con la Autopista México – Querétaro, localizándose el Parque en un punto neurálgico del país al contar con vías de comunicación que conectan la zona centro del país con la zona norte, sur y bajo del mismo, que aunado a lo anterior y derivado del tipo de empresas ubicadas en la zona, se considera indispensable, contar con medios y elementos que garanticen la comunicación en todos los niveles en la zona.
9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se verificó que los predios se encuentran al interior del Parque Industrial Querétaro estando los predios en el polígono ubicado al noroeste de la Carretera Federal 57, contando la zona con servicios de infraestructura como red sanitaria, hidráulica y eléctrica, en donde las vialidades al interior del fraccionamiento se desarrollan a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, así mismo los lotes actualmente son utilizados para el encierro de vehículos (corralón), el cual se encuentra en proceso de reubicación hacia otro sitio.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera técnicamente **Viable**, la modificación del acuerdo de Cabildo de fecha 9 de junio de 2015, mediante el cual el H. Ayuntamiento aprobó el cambio de uso de suelo a uso de Industria Mediana (IM), para el lote 6 de la manzana XI, y lote 10 fracción I de la manzana X, del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, a fin de que se rectifique únicamente la superficie correspondiente al lote 10, fracción I de la manzana X misma que es de 59,461.89 m².

Lo anterior con el objeto de que el uso asignado sea para la totalidad del predio, conforme a la superficie referida en el oficio DMC/DPYAC/185472015, emitido por la Dirección de Catastro Municipal, en el que se señala que el predio municipal identificado como lote 10, fracción I de la manzana X, cuenta con una superficie de 59,461.89 m², presentando una afectación de 11,144.71 m², por derechos de vía tanto por la línea de transmisión de CFE, como por el gasoducto de PEMEX, derivado de lo cual se había considerado una superficie menor del predio, misma que quedó plasmada en el Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de junio de 2015, por lo que únicamente se modifica la superficie referida para el lote 10, fracción I de la manzana X referida en el Acuerdo de Cabildo mencionado, conservando el uso de suelo otorgado de Industria mediana para ambos predios.

7. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al

Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5109/2015 de fecha 02 de julio de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

“**ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

8. Ahora bien, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro una vez realizado el análisis correspondiente en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal se considera Viable la modificación del citado acuerdo de Cabildo de fecha 9 de junio de 2015, mediante el cual el H. Ayuntamiento aprobó el cambio de uso de suelo a uso de Industria Mediana (IM), para el lote 6 de la manzana XI, y lote 10 fracción I de la manzana X, del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, a fin de que se rectifique únicamente la superficie correspondiente al lote 10, fracción I de la manzana X misma que es de 59,461.89 m².

Lo anterior con el objeto de que el uso asignado sea para la totalidad del predio, conforme a la superficie referida en el oficio DMC/DPYAC/18547/2015, emitido por la Dirección de Catastro Municipal, en el que se señala que el predio municipal identificado como lote 10, fracción I de la manzana X, cuenta con una superficie de 59,461.89 m², presentando una afectación de 11,144.71 m², por derechos de vía tanto por la línea de transmisión de CFE, como por el gasoducto de PEMEX, derivado de lo cual se había considerado una superficie menor del predio, misma que quedó plasmada en el Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de junio de 2015, por lo que únicamente se modifica la superficie referida para el lote 10, fracción I de la manzana X referida en el Acuerdo de Cabildo mencionado, conservando el uso de suelo otorgado de Industria mediana para ambos predios.

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del honorable Ayuntamiento se aprueba el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación del acuerdo aprobado en el punto 3.1.5 del orden del día de la sesión ordinaria de cabildo celebrada el 9 de junio de 2015.

SEGUNDO. La modificación del acuerdo referido en el antecedente inmediato que antecede es únicamente para que se rectifique la superficie correspondiente al lote 10, fracción I de la manzana X misma que es de 59,461.89 m².

TERCERO. Se deja subsistente el resto del acuerdo, así como las obligaciones establecidas en el mismo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento publique el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su autorización.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN SEIS FOJAS ÚTILES, EL DÍA QUINCE DE JULIO DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 catorce de julio de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.1.15 tres punto uno punto quince del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que se delegan facultades en Materia de Desarrollo Urbano, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCION XII, 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 12, 13 FRACCIONES II, III, 14 FRACCIÓN IV, 145, 146, 184, 186, 188, 190, 242, 244, 245, 246, 248, 249, 250, 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCION II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

C O N S I D E R A N D O

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3. El artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece que las normas de ese Código son de orden público e interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado. Asimismo, el artículo 2 de dicho Código dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8, de ese ordenamiento legal, señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

4. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento oficio signado por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, mediante el cual solicita se ponga a consideración del Honorable Ayuntamiento la autorización para delegar facultades en materia de desarrollo urbano a la Secretaría su cargo.

5. El artículo 73 del Código Municipal de Querétaro y el Acuerdo por el que se crea la Secretaría de Desarrollo Sustentable, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, establecen que dicha dependencia es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal

6. El Honorable Ayuntamiento de Querétaro, en Acuerdo de Cabildo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de noviembre del 2012, mismo que fue publicado en la Gaceta Municipal de fecha 11 de diciembre del 2012 y en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” de fecha 18 de enero del 2013, DELEGÓ a favor del Titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, el ejercicio de varias facultades:

- I. Reconocimiento administrativo de la causahabencia, (artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro).
- II. En materia de fraccionamientos:
 1. Autorización de estudios técnicos (artículos 13 fracción III, 184, 186 y 190 del Código Urbano del Estado de Querétaro).
 2. Visto bueno al proyecto de lotificación (artículo 14 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).
 3. Denominación de fraccionamientos y nomenclatura de calles (artículos 184 y 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro).
- III. En materia de condominios:
 1. Autorización de Estudios Técnicos (artículos 190, 242, 244 y 248 del Código Urbano del Estado de Querétaro).
 2. Visto bueno al proyecto de condominio y denominación (artículos 242, 244 y 249 del Código Urbano del Estado de Querétaro).

De igual forma DELEGÓ al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, las siguientes facultades, cuyo ejercicio estaría condicionado a la autorización previa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

- I. En materia de fraccionamientos:
 1. Dictámenes de uso de suelo (artículos 13 fracción II, 184, 186, y 188 del Código Urbano del Estado de Querétaro).
 2. Licencias de ejecución de obras de urbanización (artículos 145 y 146 del Código Urbano del Estado de Querétaro).
- II. En materia de Condominios:
 1. Dictamen de uso de suelo factible para condominio (artículos 242, 244 y 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro).
 2. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio (artículos 242, 244, 249, 250 y 251 del Código Urbano del Estado de Querétaro).
 3. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio (artículos 242, 244 y 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro).

7. Con fecha 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.

8. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código; de la siguiente forma:

EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS	EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI, y VII del Código Urbano del Estado de Querétaro	Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III, del artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro.	Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización

9. Dicha reforma, también incluye el texto de los artículos 186 y 244 del citado ordenamiento estatal, los cuales se encuentran vigentes bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 186.** El procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto Bueno al proyecto de lotificación;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización;
- V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;
- VI. En su caso, autorización para venta de lotes; y
- VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas.

De acuerdo a las características de cada fraccionamiento, se podrán agrupar en etapas de autorización, sin omitir alguna.

...

Artículo 244. El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;
- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ...”

10. Con la reforma del Código Urbano del Estado de Querétaro, se hace necesario dejar sin efecto el acuerdo de cabildo delegatorio a que se refiere el punto 1 que antecede; ya que ahora por disposición de ley, corresponde al área encargada del desarrollo urbano, varias de las facultades delegadas al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

11. No obstante lo anterior, las fracciones IV, V, VI y VII del artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro, son competencia del Ayuntamiento, considerando que en un ámbito facilitador, basado en la simplificación administrativa; lo concerniente a las fracciones IV "Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización", y V "Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles"; podrían autorizarse en la Secretaría de Desarrollo Sustentable, sin necesidad de pasar por el Ayuntamiento.

Por cuanto ve a la fracción VI "Autorización de Venta de Lotes"; sería susceptible de autorizarse también en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo visto bueno de la mayoría de integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

12. En el caso de condominios, las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establecen que corresponderán al área encargada del desarrollo urbano; sin embargo según lo dispuesto por la fracción VI del mismo numeral, queda reservada al Ayuntamiento la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.

Relacionando lo anterior con lo estipulado en la parte final del tercer párrafo del texto del artículo 12 del ordenamiento estatal multicitado; se infiere la potestad de que el área encargada del desarrollo urbano pueda autorizar la venta de unidades privativas de condominios o unidades condominales que no requieran obras de urbanización y se originen de un fraccionamiento autorizado.

13. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y

b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

14. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

15. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

16. El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular en ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

17. Los actos de los ayuntamientos deben garantizar plena certeza jurídica a sus gobernados, regulando en forma clara y oportuna todas las materias de su competencia, respetándose así el principio de legalidad consagrado en los artículos 14 y 16 de la Carta Magna.

18. Al estar facultados para aprobar disposiciones administrativas en el ámbito de su competencia, los Ayuntamientos pueden determinar su forma de organización y el ejercicio de sus funciones de manera que se beneficie a todos los gobernados, buscando crear un modelo de gobierno que se adecue a las necesidades imperantes de nuestra sociedad.

19. La presente Administración Municipal considera una obligación esencial, crear los modelos eficaces y eficientes, que brinden una adecuada respuesta a las demandas de la ciudadanía y que logren cumplir todas sus expectativas. Por ende, el Ayuntamiento debe buscar que las obligaciones a él conferidas por ministerio de ley sean ejercidas por los funcionarios públicos idóneos.

20. Es necesario consolidar a esta Administración Municipal como un gobierno facilitador, con vistas en la simplificación administrativa, con plazos suficientes y trámites ágiles, de manera que no entorpezcan el desarrollo urbano de nuestro municipio y mucho menos causen trámites innecesarios al ciudadano.

21. La delegación de facultades que realice el Ayuntamiento no implica la pérdida de las mismas, sino que debe entenderse como una autorización temporal para su ejercicio, en la inteligencia de que el Ayuntamiento podrá suspender o cancelar tales facultades.

22. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el acuerdo en cita, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/51096/2015 de fecha 2 de julio de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

“**ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del honorable Ayuntamiento se aprueba el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se deja sin efecto el acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de noviembre del 2012, mediante el cual se delegan facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano.

SEGUNDO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, el ejercicio de las facultades siguientes:

I.- En materia de fraccionamientos:

I.1. El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

I.2. La autorización de la denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles que estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados. (Artículo 186 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro).

I.3. La autorización de relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando ésta no implique la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano).
Todas aquellas relotificaciones que impliquen la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano), serán facultad del Ayuntamiento.

II.- En materia de condominios:

II.1. La autorización de venta de unidades privativas de condominios o unidades condominales que requieran obras de urbanización. (Artículo 12 y 244 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

TERCERO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

I. En materia de fraccionamientos:

I.1. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

II. En materia de condominios:

II.1. La autorización de venta de unidades privativas de condominios o unidades condominales que no se originen de un fraccionamiento autorizado. (Artículo 12 y 244 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

CUARTO. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se coordinará con el Titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, para establecer los mecanismos que optimicen la prestación del servicio que deriva de la delegación de facultades a que se refiere este acuerdo.

QUINTO. Se autoriza al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, para que otorgue la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Vialidades y el Reconocimiento de las mismas, estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados.

SEXTO. Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro.

SÉPTIMO. Las licencias y autorizaciones que señala el presente acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables.

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, para que rinda informes bimestrales al Ayuntamiento de Querétaro, a través de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto de aquellas autorizaciones emitidas en virtud de las facultades que se le delegan en el presente acuerdo; así como de las establecidas en el propio Código Urbano del Estado de Querétaro. A su vez, dicha Comisión informará semestralmente al Honorable Ayuntamiento.

NOVENO. La delegación de facultades que mediante este acuerdo realiza el Honorable Ayuntamiento, no implica una pérdida de las mismas, sino que debe entenderse como una autorización temporal para su ejercicio, en la inteligencia de que el Honorable Ayuntamiento podrá suspender o cancelar tales facultades.

DÉCIMO. Este acuerdo no exime a los servidores públicos que desempeñen las funciones que se deriven del presente acuerdo de comparecer y, en su caso, responder ante las autoridades judiciales y administrativas por la emisión y, en su caso, responsabilidad de sus actos.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”.

SEGUNDO. La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su publicación, terminando la misma el día 30 de septiembre de 2015.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a efecto de que notifique el presente, al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal y la Auditoría Municipal de Fiscalización.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN NUEVE FOJAS ÚTILES, EL DÍA QUINCE DE JULIO DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

SIN TEXTO

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 catorce de julio de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.4.7 tres punto cuatro punto siete del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que se autoriza la modificación del acuerdo aprobado en el punto 3.2.9. del Orden del Día de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de junio de 2015, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO Y II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 2212, 2213, 2214 Y 2216 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 22 Y 28 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 30 FRACCION XII, 38 FRACCIÓN II, 50 FRACCIONES VII, VIII Y XIX, 93, 94 FRACCION II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 71 FRACCIÓN VII Y 75 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCION II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. El patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los de dominio privado, los derechos y las obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todos los que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios, en términos de lo que señala el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

3. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal y las demás que le señalan las leyes y los reglamentos vigentes.

4. En sesión ordinaria de Cabildo celebrada el día 9 de junio de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la enajenación onerosa, mediante subasta pública, de dos inmuebles propiedad del Municipio de Querétaro, identificados con claves catastrales 14 06 082 02 013 015 y 14 06 082 02 014 006, ambos en la Delegación Santa Rosa Jáuregui.

5. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento oficio SA/631/2015 signado por el Secretario de Administración contador público Jaime Díaz Becerril, mediante el cual solicita se someta a consideración del H. Ayuntamiento *“la modificación del acuerdo de cabildo en cita, en razón de que la superficie señalada para el predio con clave catastral 14 06 082 02 013 015 ubicado en calle de la Santa Cruz S/N Ampliación Parque Industrial es incorrecta, siendo la superficie total correcta 59,461.89 m²”*.

Mediante oficio DMC/DPYAC/1854/2015, emitido por el Director Municipal de Catastro, a través del cual informa que el predio con clave catastral 14 06 082 02 013 015 cuenta con una superficie libre de afectación de 48,317.19 m² y una superficie con afectación de 11,144.71 m², siendo la superficie total del predio 59,461.89 m².

...

Lo anterior a efecto de dar cumplimiento al resolutivo tercero y cuarto del acuerdo de cabildo citado y dar inicio al procedimiento de enajenación, de conformidad con los artículos 59, 60, 61 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, 51, 5860 y 65 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro.

Asimismo remite dictamen de valor sobre propiedad inmobiliaria DVSPI-092/15 del que se desprende lo siguiente:

1. Que mediante oficio número SA/DAPSI/DABI/0537/15 de fecha 03 de junio de 2015, el C.P. Jaime Becerril Díaz, Secretario del Ayuntamiento, solicitó a la Lic. Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento, sometiera a la consideración del H. Ayuntamiento, la Enajenación mediante Subasta Pública de los bienes inmuebles ubicados el primero en Calle de la Cruz s/n, Ampliación Parque Industrial Querétaro, con superficie de 11,239.35 m², identificado con la clave catastral 140608202014006 y el segundo en Calle la Cruz s/n, Ampliación Parque Industrial Querétaro, con superficie de 48,317.19 m², identificado con la clave catastral 140608202013015, ambos de la Delegación Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior, derivado de la necesidad de contar con suficiencia presupuestal para dar cumplimiento al juicio agrario 1421/2011 del Índice del Tribunal Agrario del Distrito 42, mediante el cual el Municipio de Querétaro fue condenado al pago por concepto de indemnización la cantidad que resulta del avalúo que se practicará en la ejecución de la sentencia, con motivo de la afectación realizada en las Parcelas 115 y 128 del Ejido Santa María Magdalena, en las que se ubica el Panteón Municipal y la Clínica de Salud.

2. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha el 9 de junio de 2015, los integrantes del H. Ayuntamiento aprobaron el Acuerdo por el que se AUTORIZA la enajenación onerosa, mediante subasta pública, de dos inmuebles propiedad del Municipio de Querétaro, identificados con claves catastrales 14 06 082 02 013 015 y 14 06 082 02 014 006, ambos en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, el cual en el Resolutivo Cuarto señala lo siguiente:

“CUARTO. El Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro, deberá tomar como base para emitir la convocatoria el valor comercial de dichos bienes inmuebles, el que no podrá ser inferior al valor catastral, conforme al dictamen de valor emitido por la Secretaría de Administración respecto de los bienes inmuebles objeto del presente acuerdo. La forma de pago será determinada por dicho Comité al momento de elaborar las bases. La venta se realizará al postor que hubiese ofertado el precio más alto, las mejores condiciones de pago y haya cumplido con todos los requisitos estipulados en las bases”.

3. Que el Municipio de Querétaro acredita la propiedad del predio ubicado en el Lote 6, de la Manzana XI, Calle la Cruz s/n, Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 11,239.35 m2, e identificado con la clave catastral 140608202014006, mediante Escritura Pública Número 367 de fecha 4 de febrero de 2000, pasada ante la fe del licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Adscrito al Despacho de la Notaría Pública Número 9 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Folio Real 95653/1 de fecha 30 de mayo de 2000

4. Que el Municipio de Querétaro, acredita la propiedad del predio ubicado en Calle la Cruz s/n, Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 48,317.19 m2, identificado con la clave catastral 140608202013015, mediante Escritura Pública Número 5,856 de fecha 2 de junio de 2004, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 35 de esta demarcación notarial de Querétaro, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Folio Real Número 00172070/0001, de fecha 05 de abril de 2005.

5. Que mediante Avalúo Comercial Número JLLL/C/034-2015, emitido por el Ing. Jorge Luis Landaverde León, con Céd. Prof. Especialidad: 5419167 y Reg. Gob. Edo: 050, se determinó que el valor del predio ubicado en el Lote 6, de la Manzana XI, Calle la Cruz s/n, Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, **con superficie de 11,239.35 m2**, identificado con la clave catastral 140608202014006, es de **\$5'837,000.00 (CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

6. Que mediante Avalúo Comercial Número JLLL/C/033-2015, emitido por el Ing. Jorge Luis Landaverde León, con Céd. Prof. Especialidad: 5419167 y Reg. Gob. Edo: 050, se determinó que el valor del predio ubicado en el Lote 10, fracción I, de la Manzana X, del Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, **con superficie de 48,317.19 m2**, identificado con la clave catastral 140608202013015, es de **\$16'100,000.00 (DIECISEIS MILLONES CIENTO MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

7. Que mediante oficio SA/DAPSI/DABI/0583/2015, el C.P. Jaime Díaz Becerril, Secretario de Administración, para dar cumplimiento al Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de junio de 2015, por el que se AUTORIZA la Enajenación Onerosa, mediante Subasta Pública, de dos inmuebles propiedad de Municipio de Querétaro, ubicados en Calle de la Cruz s/n, Parque Industrial Querétaro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, identificados con claves catastrales 14 06 082 02 013 015 y 14 06 082 02 014 006, envió el Dictamen de Valor DVSP-087/15, a la Lic. Claudia Margarita Rodríguez Salas, Director de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios.

8. Sin embargo, mediante Oficio DMC/DPYAC/1854/2015, el MGPA. José Luis Alcántara Obregón, Director Municipal de Catastro, emitió notificación catastral de fecha 26 de junio de 2015, así como la corrección del inmueble ubicado en la Fracción I, Lote 10, Manzana X del Parque Industrial Querétaro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, quedando una superficie de **59,461.89 m2**, señalando lo siguiente:

“Al respecto le informo a usted que dicho predio, identificado con la clave catastral 140608202013015, presenta una afectación de 11,144.71 m2 por derechos de vía, tanto por la línea de transmisión de CFE, como por el gasoducto de PEMEX. Dicha afectación se había considerado de manera errónea como una sola unidad topográfica, a la cual se le había asignado la clave catastral 140608202001310. La superficie de tal afectación se había restado de la superficie total del predio objeto del presente oficio, dando como resultado los 48,317.19 m2 registrados en el Sistema de Información Municipal (SIM).

Con objeto de subsanar dichos errores, se procedió a cancelar la clave catastral 140608202013010, así como corregir la superficie total del predio”.

9. Derivado de lo anterior, mediante Avalúo Comercial Número JLLL/C/037-2015, de fecha 01 de julio de 2015, emitido por el Ing. Jorge Luis Landaverde León, con Céd. Prof. Especialidad: 5419167 y Reg. Gob. Edo: 050, se determinó que el valor del predio ubicado en el Lote 10, fracción I, de la Manzana X, del Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, **con superficie de 59,461.890 m2**, identificado con la clave catastral 140608202013015, es de **\$16'100,000.00 (DIECISEIS MILLONES CIENTO MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

Asimismo, en las consideraciones previas a la conclusión, señala que **“el predio presenta una afectación con superficie de 11,144.71 m2, por derechos de vía tanto por la línea de transmisión de CFE, como por el gasoducto de PEMEX; dicha afectación limita el uso del suelo y no se permite la edificación de construcciones en esa franja”.**

Por lo que la superficie útil del predio es de 48,317.19 m2.

Que se procedió a revisar el contenido de los avalúos antes mencionados, para verificar que los datos propios e inherentes a los bienes inmuebles de mérito sean los correctos, dando por sentado que la información, datos y resultados técnicos establecidos en dichos documentos son atribuibles al perito valuador, teniendo en cuenta que este profesionista es considerado especialista experto en la materia y cuenta a su vez con nombramiento del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

Con base en lo anteriormente expuesto y fundado, la Secretaría de Administración emite el siguiente:

D I C T A M E N

Una vez revisados los antecedentes y tomado en consideración lo descrito en los **considerandos 5 y 9** del presente documento, la Secretaría de Administración considera que el valor del predio ubicado en el Lote 6, de la Manzana XI, Calle la Cruz s/n, Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, **con superficie de 11,239.35 m2**, identificado con la clave catastral 140608202014006, es de **\$5'837,000.00 (CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)**; así como el valor del predio ubicado en el Lote 10, fracción I, de la Manzana X, del Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, **con superficie de 59,461.890 m2**, identificado con la clave catastral 140608202013015, es de **\$16'100,000.00 (DIECISEIS MILLONES CIENTO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, en razón de que la superficie de 11,144.71 m2 no puede ser aprovechada, debido a las afectaciones que se mencionan con antelación, por lo cual no le agregan valor al monto de enajenación, de acuerdo a lo concluido por el perito valuador. Por lo que la determinación para los inmuebles descritos, es procedente, teniendo en cuenta que la información, datos y resultados técnicos que arrojan los avalúos practicados a los bienes inmuebles en comento, fueron calculados y determinados por perito experto en la materia."

De igual forma la Secretaría de Administración en términos de los artículos 51 fracción III de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Estado de Querétaro y 57 y 58 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro, remite el criterio de racionalización base del acuerdo que hoy se modifica a través del oficio DACBS/1079/2015.

6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, remite la opinión técnica con número de folio 113/15 relativa a la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de junio de 2015, mediante el cual se autorizó por parte del H. Ayuntamiento la enajenación onerosa mediante subasta pública del lote 6 de la manzana XI, y lote 10, fracción I de la manzana X, del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, propiedad del Municipio de Querétaro, en la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, de la que se desprende lo siguiente:

" ANTECEDENTES

1. Mediante oficio SA/DAPSI/DABI/0642/2015, el C.P. Jaime Díaz Becerril; Secretario de Administración del Municipio de Querétaro, **solicita se lleven a cabo las gestiones correspondientes para la elaboración de la opinión técnica, con el objeto de modificar el Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de junio de 2015, mediante el cual el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó la enajenación onerosa mediante subasta pública del lote 6 de la manzana XI, y lote 10, fracción I de la manzana X, del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, propiedad del municipio de Querétaro en la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior toda vez que en el citado Acuerdo de Cabildo se señaló una superficie de 48,317.19 m², para el lote 10, fracción I de la manzana X, del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, identificado con clave catastral 14 06 082 02 013 015, sin que se incluyera una superficie afectada de 11,144.71 m², siendo que la propuesta de enajenación es para la totalidad del predio para una superficie total de 59,461.89 m².

2. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad del lote 10, fracción I de la manzana X, del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, mediante escritura 5,856 de fecha 2 de junio de 2004, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Real 171970/1 de fecha 4 de abril de 2005.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 10, fracción I de la manzana X, cuenta con una superficie de 59,461.89 m².

3. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 007/0002, se encontró que el lote 10, fracción I de la manzana X, de conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuenta con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).

4. De acuerdo con el oficio DMC/DPYAC/185472015, emitido por la Dirección de Catastro Municipal, señala que el predio municipal identificado como lote 10, fracción I de la manzana X, cuenta con una superficie de 59,461.89 m², presentando una afectación de 11,144.71 m², por derechos de vía tanto por la línea de transmisión de CFE, como por el gasoducto de PEMEX.

5. Derivado de lo anterior, el Secretario de Administración del Municipio de Querétaro hace mención en su escrito, que se tiene considerada la enajenación onerosa mediante subasta pública de la totalidad del lote 10, fracción I de la manzana X, del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, siendo que en la petición previa que sirvió de base para el Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de junio de 2015, no había sido incluida el área de afectación con superficie de 11,144.71 m², por derechos de vía tanto por la línea de transmisión de CFE, como por el gasoducto de PEMEX, para lo cual una vez revisado el plano de lotificación autorizado del fraccionamiento, se verificó que el predio cuenta con una superficie total de 59,461.89 m².

6. El fraccionamiento "Parque Industrial Querétaro", forma parte de una zona industrial que se localiza al norte de la ciudad, contando con accesibilidad al mismo a través de la carretera Federal 57 (Autopista Querétaro – San Luis Potosí), misma que se desarrolla a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, en dicho Parque Industrial se han establecido diversas empresas con actividades destinadas a la industria mediana, dada su ubicación y a la facilidad que se presenta en la zona por su conexión a través de vías de comunicación como la citada carretera Federal 57, así como la carretera Querétaro – San Miguel de Allende y su conexión con el libramiento que conecta la zona con la Autopista México – Querétaro, localizándose el Parque en un punto neurálgico del país al contar con vías de comunicación que conectan la zona centro del país con la zona norte, sur y bajo del mismo, que aunado a lo anterior y derivado del tipo de empresas ubicadas en la zona, se considera indispensable, contar con medios y elementos que garanticen la comunicación en todos los niveles en la zona.

7. En base a lo señalado en el punto anterior inmediato, es de señalar que los predios donados al municipio tienen como objeto la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes, sin embargo en los fraccionamientos de tipo industrial al tener una actividad productiva, la premisa de lugares para esparcimiento y áreas verdes se otorgan al interior de las propias industrias, las cuales cuentan con grandes espacios libres que se utilizan para mitigar las acciones propias de las empresas, por lo que no es básica las dotaciones de servicios con carácter público en los fraccionamientos de tipo industrial, en base a lo cual se propone se asignen para uso industrial, similar al del resto del fraccionamiento para el predio en estudio en caso de autorizarse la enajenación.

8. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se verificó que el predio se encuentra al interior del Parque Industrial Querétaro ubicándose el lote en estudio en el polígono ubicado al noroeste de la Carretera Federal 57, contando la zona con servicios de infraestructura como red sanitaria, hidráulica y eléctrica, en donde las vialidades al interior del fraccionamiento se desarrollan a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, así mismo el predio, actualmente es utilizado para el encierro de vehículos (corralón), el cual se encuentra en proceso de reubicación hacia otro sitio.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera técnicamente Viable, la propuesta de la Secretaría de Administración del Municipio, para la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de junio de 2015, mediante el cual el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó la enajenación onerosa mediante subasta pública del lote 6 de la manzana XI, y lote 10, fracción I de la manzana X, del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, propiedad del municipio de Querétaro en la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, únicamente para que se haga la corrección de la superficie de 48,317.19 m² a 59,461.89 m², del lote 10, fracción I de la manzana X referido.

Lo anterior dado que se tiene considerada la enajenación onerosa mediante subasta pública de la totalidad del lote 10, fracción I de la manzana X, del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, conforme a la superficie referida en el oficio DMC/DPYAC/185472015, emitido por la Dirección de Catastro Municipal, en el que se señala que el predio cuenta con una superficie de 59,461.89 m², que incluye un área de afectación de 11,144.71 m², por derechos de vía tanto por la línea de transmisión de CFE, como por el gasoducto de PEMEX, la cual se sugiere se incluya en el acuerdo que modifique el uso de suelo del predio a uso para Industria mediana para la totalidad del predio, debiéndose respetar las condicionantes establecidas para su enajenación, en el Acuerdo de cabildo de fecha 9 de junio de 2015 mencionado."

7. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento las opiniones de las diversas áreas de la administración municipal, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/4481/2015 de fecha 11 de junio de 2015, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

"ARTÍCULO 38. Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

II. DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA.- Cuya competencia será: presupuestos; iniciativas de reforma a la legislación hacendaría municipal; funcionamiento de las oficinas receptoras; examen de cuenta pública, y los demás asuntos señalados en las leyes y los reglamentos”.

8. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la opiniones de las Secretaría de Administración y de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y de la Dirección Municipal de Catastro se considera viable la modificación del acuerdo por el que se autoriza la enajenación onerosa, mediante subasta pública, de dos inmuebles propiedad del Municipio de Querétaro, identificados con claves catastrales 14 06 082 02 013 015 y 14 06 082 02 014 006, ambos en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, toda vez que la Dirección Municipal de Catastro señala que el predio identificado con la clave catastral 140608202013015, presenta una afectación de 11,144.71 m² por derechos de vía, tanto por la línea de transmisión de CFE, como por el gasoducto de PEMEX. Dicha afectación se había considerado de manera errónea como una sola unidad topográfica, a la cual se le había asignado la clave catastral 140608202013010. La superficie de tal afectación se había restado de la superficie total del predio objeto del presente oficio, dando como resultado los 48,317.19 m² registrados en el Sistema de Información Municipal (SIM).

Con el objeto de subsanar dichos errores, se procedió a cancelar la clave catastral 140608202013014, así como corregir la superficie total del predio, para quedar como sigue:

Ubicación	Fraccionamiento	Delegación	Superficie
Fracción I, Lote 10, Manzana X	Parque Industrial Querétaro	Santa Rosa Jáuregui	59,461.89 m ²

Por lo que atendiendo a al dictamen de valor y lo informado por la Dirección Municipal de Catastro los predios propiedad del municipio de Querétaro, objeto de la subasta pública son los siguientes:

No. EXP	UBICACIÓN	DELEGACIÓN	CLAVA CATASTRAL	SUPERFICIE	VALOR
1307	Calle la Cruz s/n, Ampliación Parque Industrial	Santa Rosa Jáuregui	140608202014006	11,296.35 m ²	\$5'837,000.00
1308	Calle la Cruz s/n, Ampliación Parque Industrial	Santa Rosa Jáuregui	140608202013015	59,461.89 m ²	\$16'100,000.00

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del honorable Ayuntamiento se aprueba el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza la modificación del Acuerdo del Acuerdo aprobado en el punto 3.2.9 del orden del día de la sesión ordinaria de cabildo celebrada el 9 de junio de 2015.

SEGUNDO. La superficie y valores de los predios propiedad del Municipio de Querétaro, quedaran de la siguiente forma:

No. EXP	UBICACIÓN	DELEGACIÓN	CLAVA CATASTRAL	SUPERFICIE	VALOR
1307	Calle la Cruz s/n, Ampliación Parque Industrial	Santa Rosa Jáuregui	140608202014006	11,296.35 m ²	\$5'837,000.00
1308	Calle la Cruz s/n, Ampliación Parque Industrial	Santa Rosa Jáuregui	140608202013015	59,461.89 m ²	\$16'100,000.00

TERCERO. Se deja subsistente el resto del acuerdo, así como las obligaciones establecidas en el mismo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento publique el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración y a la Secretaría General Gobierno, por conducto de la Dirección General Jurídica, den seguimiento al presente acuerdo y remita copia de las constancias de cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Secretaría de Administración, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Catastro, Dirección General Jurídica, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN OCHO FOJAS ÚTILES, EL DÍA QUINCE DE JULIO DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÉNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÉNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 catorce de julio de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.1.2 tres punto uno punto dos del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que **NO SE AUTORIZA** el cambio de uso de suelo a comercial y de servicios e incremento en la densidad de población a 600 Hab./Ha. para el predio ubicado en la Calle Camino Real de Carretas, identificado como Lote 35 de la Manzana VI, Sección 1, Fraccionamiento Milenio III, con superficie de 360.64 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A, C Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 8, 28 FRACCIONES IV Y VI, Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 70 Y 73 DEL CODIGO MUNICIPAL, 25, 28 FRACCION II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

C O N S I D E R A N D O

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3. El artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece que las normas de ese Código son de orden público e interés social, por lo que **sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado**. Asimismo, el artículo 2 de dicho Código dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8, de ese ordenamiento legal, señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

4. De igual manera, el artículo 28 fracciones IV y VI del citado Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

5. Ahora bien, el artículo 326 del referido Código Urbano, contempla que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, **previo**

dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, **documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.**

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el ciudadano Noé Alberto Pureco Ramírez relativa al *“cambio de uso de suelo e incremento de densidad para el lote núm. 35 ubicado en calle: Camino Real de Carretas, Fraccionamiento Milenio III de ésta ciudad (...) para que el actual uso sea cambiado y autorizado a uso comercial y de servicios para una densidad de 600 habitantes por hectárea...”* la Secretaría del Ayuntamiento, observando lo que establece el precepto legal citado, es decir, el 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, solicitó mediante oficio SAY/3416/2015 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

“I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio; “

7. El solicitante acredita la propiedad del predio materia del presente acuerdo mediante Escritura Pública Número 25,705 de fecha 23 de junio de 2014, pasada ante la fe de la Licenciada Daniel Cholula Guasco, Notario Titular de la Notaría Pública Número 02 de la demarcación notarial de San Juan del Río, Estado de Querétaro, en la cual se hace constar la formalización del contrato de compraventa, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 213515/9.

8. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1129/2015 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de Folio 105/15, respecto de la solicitud de cambio de uso de suelo a comercial y de servicios e incremento en la densidad de población a 600 hab./ha. para el predio ubicado en la calle Camino Real de Carretas, identificado como lote 35 de la manzana VI, Sección 1, fraccionamiento Milenio III, con superficie de 360.64 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de la cual se desprende lo siguiente:

"ANTECEDENTES

...

3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, número 19 de fecha 1 de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008, en el Folio Plan de Desarrollo número 008/0002, se observa que el lote en estudio se ubica en una zona que cuenta con uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3).

4. Sin embargo y de acuerdo de acuerdo a la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III Fase A documento técnico jurídico de planeación urbana aprobada por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de julio de 2009, se observó que el lote 35 de la manzana VI de la Sección 1, cuenta con uso de suelo de Comercio y Servicios, destacando que la densidad máxima permitida para uso habitacional por la norma técnica referida es de hasta 300 hab./ha. (H3).

5. Con base en lo anterior, con fecha 18 de febrero de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emite el dictamen de uso de suelo DUS201501069, en el que se dictamina como prohibido el uso de suelo para ubicar 10 departamentos y un local comercial y/o servicios en el predio bajo régimen de propiedad en condominio, al rebasar la densidad de población de 300 hab/ha establecida para el predio en estudio, ya que requeriría de una densidad de población de 1380 hab/ha.

6. De conformidad con la información presentada por el solicitante, pretende llevar a cabo una construcción vertical a desarrollarse en ocho niveles, de los cuales das las características del terreno, y al contar con una pendiente descendente en sentido sur a norte, tres de los niveles se proyectan por debajo del nivel de banquetta, conforme a lo siguiente:

- Planta lobby, con un área de amenidades que contempla un área de gimnasio, alberca, área de vestidores, baños, área de sauna y área jardinada.

- Dos niveles (por debajo del nivel de banquetta), con un departamento por nivel, área de escalera y elevador, y un área de estacionamiento para siete cajones por nivel.

- Planta baja de acceso contempla área de estacionamiento para dos vehículos, un local, área de vigilancia, área de escaleras y elevadores y una vivienda.

- Niveles del dos al cuatro, contemplan dos viviendas por nivel, área de escaleras y área de elevadores.

- Planta de azotea se considera un roof garden.

Se hace notar que el traslado de los vehículos para las plantas sótano lo propone el promotor a través de un elevador independiente, sin embargo en ambas plantas no considera ningún espacio de circulación vehicular interior, lo que imposibilita el acomodo de los vehículos en los cajones de estacionamiento asignados conforme a la propuesta presentada. Así mismo se incide que el local sería para actividades comerciales y/o de servicios.

7. De acuerdo a la densidad de población habitacional de 300 hab./ha. y la superficie de 360.64 m², con que cuenta el predio en estudio, el promotor esta en posibilidad de desarrollar un máximo dos viviendas en el mismo, siendo que para la densidad de población de 600 hab./ha. solicitada estaría en posibilidad de desarrollar un máximo de cuatro viviendas, y para ubicar las nueve viviendas a las que hace mención en la información presentada, requiere de una densidad de población de 1,250 hab/ha., superior a la solicitada.

8. El fraccionamiento Milenio III corresponde a un desarrollo inmobiliario proyectado con un carácter habitacional, predominando el desarrollo de vivienda de tipo residencial medio y residencial, en sus Secciones "A" y "B", con construcciones predominantes desarrolladas en uno y dos niveles para vivienda de tipo residencial medio. Adicionalmente al interior del Fraccionamiento se han desarrollado diversos conjuntos habitacionales en condominio vertical, sin rebasar la densidad de población asignada para el fraccionamiento y a lo señalado en la norma técnica del fraccionamiento, los cuales se localizan principalmente sobre la vialidad denominada Camino Real de Carretas, en donde se genera una entremezcla con actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, teniendo la zona en que se encuentra el predio en estudio, una ocupación aproximada al 40% de sus lotes, predominando en la zona el uso habitacional.

Cabe destacar que el establecimiento de la norma técnica referida, se generó en coordinación con los colonos del fraccionamiento con el objetivo principal de conservar y mejorar la calidad de vida de los residentes del fraccionamiento, bajo las condiciones y densidades de población autorizadas, toda vez que se autorizo con una dotación de infraestructura calculada para una densidad de población menor a lo solicitado por el interesado, debido a lo cual con el incremento en la densidad de población solicitada se modificarían dichas condiciones, lo que influye sobre lotes colindantes dado que se ubica en una zona con un bajo índice de desarrollo ya que genera un precedente para que se modifiquen las condiciones de los predios que se encuentran sin desarrollar en el sitio.

9. En visita al sitio, se observó que el predio en estudio se encuentra libre de construcción, presentando una pendiente descendente en sentido sur a norte mayor al 50° de inclinación, contando con frente a una vialidad que se desarrolla a base de concreto estampado, que cuenta con banquetas y guarniciones al frente del lote y un área de estacionamiento, destacando que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Por lo anterior y una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **No Viable el incremento en la densidad de población a 600 hab./ha. para el predio ubicado en la calle Camino Real de Carretas, identificado como lote 35 de la manzana VI, Sección 1, fraccionamiento Milenio III, con superficie de 360.64 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior dado que el incremento de densidad solicitado, es contrario a las políticas de desarrollo urbano autorizadas para el fraccionamiento, contraviniendo lo establecido tanto por el Plan Parcial de desarrollo Urbano de la delegación Villa Cayetano Rubio, como a la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III, lo que generaría un impacto urbano y de imagen negativos, provocando una ocupación desequilibrada del suelo al otorgar una densificación mayor en los lotes que se encuentran en la sección del fraccionamiento colindante, debido a que el mismo tratamiento se tendría que dar al resto de lotes sin desarrollar y que es aproximadamente del 40% de lotes baldíos, provocando una intensidad excesiva en el uso de suelo y por tanto una disminución en la vitalidad urbana, por la exigencia adicional a los servicios y la infraestructura inicialmente calculada e instalada para el fraccionamiento, independientemente de que en su petición propone establecer un número de viviendas que genera un incremento adicional a la densidad de población solicitada, además de que no es viable técnicamente su propuesta para el acomodo y dotación de cajones de estacionamiento que se requiere tanto por reglamento de construcción como por norma técnica para la propuesta presentada. Por lo anterior, el promotor deberá sujetarse a la densidad de población asignada tanto por el Plan Parcial de desarrollo Urbano de la delegación Villa Cayetano Rubio, como a la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III.

En lo que se refiere a la petición del promotor para el cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios, se hace notar que si bien de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio el predio cuenta con uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3), la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III Fase A, considera para el lote un uso de suelo de Comercio y Servicios, por lo que no requiere el cambio de uso de suelo para el uso habitacional y comercial propuesto, sin embargo para el uso habitacional establece una densidad máxima de hasta 300 hab./ha. (H3), misma que deberá respetarse por el propietario del predio."

9. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5109/2015 de fecha 02 de julio de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

“ARTÍCULO 38. Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

10. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por el ciudadano Noé Alberto Pureco Ramírez relativa al *“... cambio de uso de suelo e incremento de densidad para el lote núm. 35 ubicado en calle: Camino Real de Carretas, Fraccionamiento Milenio III de ésta ciudad (...) para que el actual uso sea cambiado y autorizado a uso comercial y de servicios para una densidad de 600 habitantes por hectárea...”*. La peticionaria acompaña a su escrito con los documentos siguientes: croquis de ubicación, recibo del último pago de impuesto predial de fecha 15 de febrero de 2015, proyecto que pretende desarrollar, copia de su identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral.

Ahora bien, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, documento que deberá estar fundado y motivado en la factibilidad de servicios y estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular. Analizado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro el proyecto particular presentado por la solicitante, para que se le autorice cambio de uso de suelo a comercial y de servicios e incremento en la densidad de población a 600 hab./ha. para el predio ubicado en la calle Camino Real de Carretas, identificado como lote 35 de la manzana VI, Sección 1, fraccionamiento Milenio III, con superficie de 360.64 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio emite opinión en la que **considera técnicamente No Viable dicho cambio de uso de suelo**, con base en los razonamientos esgrimidos en la misma, fundando su opinión, **entre otros, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio** documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el Honorable Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, número 19 de fecha 1 de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008, en el Folio Plan de Desarrollo número 008/0002, se observa que el lote en estudio se ubica en una zona que cuenta con uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3), que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

No. Registro: 247,526

Tesis aislada

Materia(s): Constitucional

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

205-216 Sexta Parte

Tesis:

Página: 36

ACUERDOS Y DECRETOS DE CARACTER GENERAL. PARA SU IMPUGNACION SON APLICABLES LAS REGLAS DEL AMPARO CONTRA LEYES (NORMAS AUTOAPLICATIVAS).

De conformidad con los artículos 22, fracción I, y 73, fracción VI, de la Ley de Amparo y con las tesis jurisprudenciales publicadas bajo los números 64 y 65 del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Primera Parte, páginas 136 y 137, con los rubros de: “LEY AUTOAPLICATIVA” y “LEY AUTOAPLICATIVA. QUIENES PUEDEN IMPUGNARLA DENTRO DEL TERMINO DE LOS 30 DIAS SIGUIENTES A SU ENTRADA EN VIGOR”, a fin de que una ley sea calificada como auto aplicativa y pueda impugnarse desde el momento mismo del inicio de su vigencia, es menester que se satisfagan los siguientes requisitos: a) Que desde su entrada en vigor, las disposiciones obliguen al particular, cuya situación jurídica prevén, a hacer o dejar de hacer; b) Que no sea necesario un acto posterior de autoridad para que se genere tal obligatoriedad; c) Que la quejosa quede comprendida dentro de la hipótesis de su aplicación, desde el momento mismo de su entrada en vigor. Estas reglas de procedencia del juicio de amparo contra leyes, son igualmente aplicables no sólo a los reglamentos, como repetidamente lo han estimado los tribunales, sino también a los decretos y acuerdos que contengan normas jurídicas de observancia general y abstracta e impersonal, toda vez que aquéllos precisamente por su naturaleza normativa pueden causar un agravio a los particulares, obligándolos a un hacer o a un no hacer sin necesidad de un acto ulterior de autoridad, desde el momento mismo de su entrada en vigor.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 167/86. Upjohn, S. A. de C. V. 14 de octubre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel.

Como es sabido, la función Legislativa puede apreciarse desde un punto de vista objetivo o material, prescindiendo de su autor y de la forma como se realiza, para considerar solamente la naturaleza intrínseca del acto en el cual se concreta y exterioriza: la ley.

Según el reconocido Tratadista Gabino Fraga, "...siguiendo esa clasificación, podemos afirmar que la ley desde el punto de vista material se caracteriza por ser un acto que crea, modifica o extingue una situación jurídica general, por lo que cabe definirla como lo hace Duguit (op.cit.,II,p.145), diciendo que es "todo acto emanado del Estado, conteniendo una regla de derecho objetivo".

Produciéndose a consecuencia de la ley una situación jurídica general, en ella se encuentran los caracteres que a ésta corresponden, es decir, que es, por su naturaleza misma, abstracta e impersonal; es permanente, o sea que los derechos que otorga o las obligaciones que impone no se extinguen por su ejercicio o cumplimiento, y puede ser modificada por otra ley." (FRAGA Gabino, Derecho Administrativo, Edit. Porrúa, México 1999. p.p. 41 y 42)

Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, **por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio**, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría, por ejemplo, que el Reglamento de Construcciones del Municipio de Querétaro, o cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, **por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.**

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio

Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve.

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

"Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general.

...

"En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto.

"Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa.

...

...

"En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general.

"Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distritación de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad."

En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio**, aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, **y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.**

De igual manera la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, fundamenta la citada opinión técnica en el Código Urbano y el Reglamento de Construcción para Municipio de Querétaro, instrumentos, el primero de aplicación obligatoria en el Estado de Querétaro y el segundo en este Municipio, mismos que no han sido impugnados, abrogados o derogados por lo que son válidamente aplicables al caso que nos ocupa.

Por lo anterior, es que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3) que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio que como se ha dicho **es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que se ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio** sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, y que **a su vez el Código Urbano y la Norma Técnica de Milenio III, no han sido impugnados, abrogados o derogados por lo que son válidamente aplicables al caso que nos ocupa**, por lo que con base en lo expuesto y de conformidad con lo señalado en la carta urbana de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", número 19 de fecha 1 de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008, en el Folio Plan de Desarrollo número 008/0002, se observa que el lote en estudio se ubica en una zona que cuenta con uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3), dado que el incremento de densidad solicitado, es contrario a las políticas de desarrollo urbano autorizadas para el fraccionamiento, contraviniendo lo establecido tanto por el Plan Parcial de desarrollo Urbano de la delegación Villa Cayetano Rubio, como a la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III, lo que generaría un impacto urbano y de imagen negativos, provocando una ocupación desequilibrada del suelo al otorgar

una densificación mayor en los lotes que se encuentran en la sección del fraccionamiento colindante, debido a que el mismo tratamiento se tendría que dar al resto de lotes sin desarrollar y que es aproximadamente del 40% de lotes baldíos, provocando una intensidad excesiva en el uso de suelo y por tanto una disminución en la vitalidad urbana, por la exigencia adicional a los servicios y la infraestructura inicialmente calculada e instalada para el fraccionamiento, independientemente de que en su petición propone establecer un número de viviendas que genera un incremento adicional a la densidad de población solicitada, además de que no es viable técnicamente su propuesta para el acomodo y dotación de cajones de estacionamiento que se requiere tanto por reglamento de construcción como por norma técnica para la propuesta presentada. Por lo anterior, el promotor deberá sujetarse a la densidad de población asignada tanto por el Plan Parcial de desarrollo Urbano de la delegación Villa Cayetano Rubio, como a la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III.

En lo que se refiere a la petición del promotor para el cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios, se hace notar que si bien de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio el predio cuenta con uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3), la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III Fase A, considera para el lote un uso de suelo de Comercio y Servicios, por lo que no requiere el cambio de uso de suelo para el uso habitacional y comercial propuesto, sin embargo para el uso habitacional establece una densidad máxima de hasta 300 hab./ha. (H3), misma que deberá respetarse por el propietario del predio.

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del honorable Ayuntamiento se aprueba el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA cambio de uso de suelo a comercial y de servicios e incremento en la densidad de población a 600 hab./ha. para el predio ubicado en la calle Camino Real de Carretas, identificado como lote 35 de la manzana VI, Sección 1, fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 213515/9; propiedad del ciudadano Noé Alberto Pureco Ramírez; lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio 105/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para publique el presente por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique al ciudadano Noe Alberto Pureco Ramírez."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN ONCE FOJAS ÚTILES, EL DÍA 15 QUINCE DE JULIO DE 2015 DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

.....

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 catorce de julio de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3. 1.16 tres punto uno punto dieciséis del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que se autoriza la ampliación del periodo de aplicación de las normas técnicas complementarias, para los Fraccionamientos Álamos Segunda Sección y Álamos Tercera Sección, pertenecientes a la Delegación Municipal Centro Histórico y Arboledas, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D, 38 FRACCIÓN VIII, 122 AL 128 DE LA LEY

ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIONES IV Y VI Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCION II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto constitucional citado, los municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, a los cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.

4. Mediante escrito dirigido a la Lic. Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento los ciudadanos Jorge Cabrera Román, Presidente de la Asociación de Colonos de Álamos Segunda Sección, Raúl Ruiz, Presidente de la Asociación de Colonos de Arboledas y Eduardo Rodríguez Cabrera, Presidente de la Asociación de Colonos de Álamos Tercera Sección, solicitan que la Norma Técnica complementaria al Plan Parcial de Desarrollo vigente que ampara a los Fraccionamientos Álamos segunda, Álamos Tercera y Arboledas, continúe aplicándose de manera indefinida hasta que no sean emitidos, revisados y aprobados los nuevos Planes Parciales de Desarrollo Municipal; radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 136/DAI/2015.

Lo anterior con el propósito de que las citadas normas continúen apoyando en conservar y mejorar la calidad de vida de los residentes de los fraccionamientos, evitando la instalación de usos de suelo no compatibles con zonas habitacionales, que permitan conservar sus condiciones de habitabilidad, con lo que se pretende revertir el incremento de usos comerciales en los lotes ubicados al interior de los fraccionamientos, en los que las construcciones guarden una tipología homogénea, limitando los giros de las actividades comerciales y de servicios existentes y que se establezcan en su periferia.

5. De la solicitud presentada por los ciudadanos Jorge Cabrera Román, Presidente de la Asociación de Colonos de Álamos Segunda Sección, Raúl Ruiz, Presidente de la Asociación de Colonos de Arboledas y Eduardo Rodríguez Cabrera, Presidente de la Asociación de Colonos de Álamos Tercera Sección, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/4240/2015 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

“I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio.

6. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/097/15 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de Folio 097/15, respecto de la solicitud de “relativa a la autorización para la Ampliación del periodo en la aplicación de las normas técnicas complementarias, para los fraccionamientos Álamos segunda sección y Álamos tercera sección, pertenecientes a la Delegación Municipal Centro Histórico y Arboledas, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González, de la cual se desprende lo siguiente:

"ANTECEDENTES

...

1. Mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2015, dirigido a la Lic. Herlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento, los CC. Lic Jorge Cabrera Román; Presidente de la Asociación de Colonos de Álamos Segunda Sección, C. Raúl Ruiz; Presidente de la Asociación de Colonos de Arboledas y Ma. Eduardo Rodríguez Cabrera; Presidente de la Asociación de Colonos de Álamos Tercera Sección, **solicitan someter ante el H. Ayuntamiento de Querétaro la ampliación del periodo en la aplicación de las Normas Técnicas Complementarias para los fraccionamientos Álamos Segunda Sección y Álamos Tercera Sección como parte de la normatividad aplicable del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico y para el fraccionamiento Arboledas como parte de la normatividad aplicable del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior con el propósito de que las citadas normas continúen apoyando en conservar y mejorar la calidad de vida de los residentes de los fraccionamientos, evitando la instalación de usos de suelo no compatibles con zonas habitacionales de tipo residencial, que permitan conservar sus condiciones de habitabilidad, con lo que se pretende revertir el incremento de usos comerciales en los lotes ubicados al interior de los fraccionamientos, en los que las construcciones guarden una tipología homogénea, limitando los giros de las actividades comerciales y de servicios existentes y que se establezcan en su periferia.

2. Con fecha 11 de diciembre del 2007, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, correspondientes a las diferentes Delegaciones Municipales, destacando que dentro del documento técnico jurídico para la Delegación Centro Histórico, se consideró la autorización de la norma técnica para los fraccionamientos Álamos Segunda Sección y Álamos Tercera Sección, y para el fraccionamiento Arboledas en el de la Delegación Epigmenio González, con vigencia de 6 años a partir del día siguiente de su publicación en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional de la Delegación Municipal Centro Histórico en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", la cual cumplió vigencia el día 22 de abril del año 2014.

3. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de abril de 2014, el H. Ayuntamiento autorizó la ampliación del período de aplicación de las normas técnicas complementarias para los fraccionamientos Álamos Segunda Sección y Álamos Tercera Sección como parte de la normatividad aplicable del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico y para el fraccionamiento Arboledas como parte de la normatividad aplicable del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González; con vigencia hasta el 31 de enero de 2015 o al entrar en vigor la actualización que se realice a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, lo que ocurra primero.

4. Posteriormente, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de febrero de 2015, el H. Ayuntamiento autorizó la ampliación del período de aplicación de las normas técnicas complementarias para los fraccionamientos Álamos segunda sección y Álamos Tercera Sección como parte de la normatividad aplicable del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico y para el Fraccionamiento Arboledas como parte de la normatividad aplicable del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Municipal Epigmenio González.

Derivado de lo anterior y toda vez que el día 30 de junio del presente año se cumple el plazo señalado en el Acuerdo de Cabildo referido en el punto anterior inmediato, se solicita por parte de los representantes de las Asociaciones de Colonos la prórroga para que se continúen aplicando las normas técnicas correspondientes hasta la aprobación de la modificación de los instrumentos de planeación urbana correspondientes.

5. El fraccionamiento Álamos Segunda Sección, corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial con lotes unifamiliares, el cual dada su ubicación con acceso a través de dos vialidades primarias urbanas, el Boulevard Bernardo Quintana y el Circuito Álamos, así como su zona de influencia por los predios instalados en la Avenida Industrialización, con conexión de ambas áreas por un camellón central en el que se ha establecido un parque lineal, y en el que se han establecido construcciones que cuentan con una diversidad de actividades de tipo comercial y de servicios de mediana intensidad, lo que ha influido para que las calles locales del fraccionamiento se utilicen para el estacionamiento de vehículos de los usuarios de los establecimientos que se han ubicado sobre las citadas vialidades, provocando molestia en los habitantes del fraccionamiento.

6. El fraccionamiento Álamos 3ª Sección corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial con lotes unifamiliares, que sobre las vialidades primarias urbanas como el Boulevard Bernardo Quintana, Prolongación Avenida Corregidora Norte y el Circuito Jardín que la circundan, con construcciones que cuentan con una diversidad de actividades de tipo comercial y de servicios de mediana intensidad, lo que ha influido para que sobre las calles locales se genere el estacionamiento de vehículos que asisten a los establecimientos que se han instalado sobre las citadas vialidades, provocando molestia en los habitantes del fraccionamiento, en base a lo cual en coordinación con los colonos se elaboró la citada norma técnica para el fraccionamiento, misma que tiene como propósito el de conservar y mejorar la calidad de vida de los residentes de las colonias y/o fraccionamientos habitacionales, evitando la instalación de usos no compatibles con la vivienda, donde las construcciones guarden una tipología homogénea y acorde con la zona, con lo que se pretende revertir el incremento de usos comerciales en los lotes ubicados al interior del fraccionamiento limitando los giros que se establecen en su periferia.

7. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el fraccionamiento Álamos Segunda Sección está considerado dentro de la zona urbana para uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), en donde los predios con frente al Boulevard Bernardo Quintana, cuentan con uso de suelo de Corredor Urbano (CoU), y los predios que cuentan con frente al Circuito Álamos con uso de suelo Habitacional con densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S).

Así mismo el fraccionamiento Álamos Tercera Sección está considerado dentro de la zona urbana para uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), en donde los predios con frente al Boulevard Bernardo Quintana, cuentan con uso de suelo de Corredor Urbano (CoU), y los predios que cuentan con frente al Circuito Jardín y la Avenida Corregidora con uso de suelo Habitacional con densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S).

8. De conformidad con lo señalado en la memoria descriptiva, la cual forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, se contempla dentro del punto 3 referente a Políticas y Estrategias, en el considerando 3.5 correspondiente a estrategias de Desarrollo Urbano, la propuesta de normas complementarias de ordenación, en las cuales se considera la creación de normas técnicas complementarias mismas que tiene como objetivo conservar y mejorar la calidad de vida de los residentes de las colonias y/o fraccionamientos habitacionales, evitando la instalación de usos de suelo no compatibles con la vivienda.

9. Derivado de lo anteriormente referido, la norma técnica autorizada contempló usos y destinos de suelo permitidos que se propone se de continuidad a los mismos y que se describen a continuación:

a. Habitacional hasta 200 hab/ha (H2): Los usos permitidos además de la vivienda unifamiliar son: Instalaciones religiosas (Seminarios y Conventos), Garitas y Casetas de Vigilancia Públicas y Estacionamientos públicos y/o privados

b. Habitacional y Servicios hasta 200 Hab/ha (H2S): Los usos permitidos son: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar; Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil; Templos o Lugares para el Culto; Instalaciones

Religiosas, Seminarios o Conventos; Consultorios y Laboratorios de análisis clínicos, para odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos; Clínicas y Estéticas Caninas (Salones de Corte, Clínicas o Dispensarios Veterinarios, Farmacias Veterinarias, Tiendas de Animales y Accesorios); Comercio de Primer Contacto: Tienda Expendio y/o Tienda de Ropa, Calzado, Mercerías y Boneterías, Artículos Domésticos y de Limpieza, Libros o Revistas, Artículos Fotográficos y de Copiado, Plantas de Ornato, Artesanías, Cuadros y Marcos, Abarrotes, Frutas y Legumbres, Misceláneas, Recauderías, Tiendas Naturistas, Estanquillos, Artículos para Fiestas, Pan y/o Pasteles, Tortillerías, Carnicerías, Pollerías y Pescaderías, Rosticerías y Tamalerías, Lecherías, Cremerías, Embutidos y Salchichonerías, Huevo (menudeo), Paleterías, Neverías y Dulcerías, Papelerías y Fotocopias, Útiles Escolares, de Oficina y de Dibujo, Lotería y Pronósticos Deportivos, Deportes, Equipos para Excursionismo, Joyerías y Relojerías, Farmacias, Boticas, Perfumerías y Cosméticos, Regalos, Tlapalerías, Florerías y Tiendas de conveniencia; Venta de Refacciones, Lubricantes, Aditivos y Similares, Llantas, y Accesorios para Vehículos, Motocicletas y Bicicletas, sin Taller de Reparación para Vehículos; Talleres Menores de Herrería, Carpintería, Ebanistería, Talabartería, Calzado y Productos Artesanales; Café Internet, Fuentes de Sodas y Alimentos Preparados, Fondas y Loncherías sin venta de Bebidas Alcohólicas, Jugos y Licuados, Taquerías, Estanquillos, Cocinas Económicas, Tortería y Antojería; Agencia de Correos, Telégrafos y Teléfonos; Salones para Fiestas Infantiles; Garitas y Casetas de Vigilancia; Oficinas de instituciones de asistencia.; Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal; Sucursales Bancarias, Cajeros Automáticos, Casa de Cambio y Casas de Bolsa.

c. Corredor Urbano (CoU): Los usos permitidos son: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar; Preparatorias, Vocacionales, Bachilleratos Técnicos y Escuelas de Capacitación; Jardines Botánicos y Observatorios; Galerías de Arte, Centros de Exposiciones Temporales, Museos y Planetarios; Archivos, Centros Procesadores de Información y Centros de Información; Bibliotecas, Hemerotecas y Ludotecas; Templos o Lugares para el Culto; Instalaciones Religiosas, Seminarios o Conventos; Consultorios y Laboratorios de análisis clínicos, para odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos; Centros de Salud, Clínicas de Emergencia y Clínica Dental; Clínicas y Estéticas Caninas (Salones de Corte, Clínicas o Dispensarios Veterinarios, Farmacias Veterinarias, Tiendas de Animales y Accesorios); Comercio de Primer Contacto: Tienda Expendio y/o Tienda de Ropa, Calzado, Mercerías y Boneterías, Artículos Domésticos y de Limpieza, Libros o Revistas, Artículos Fotográficos y de Copiado, Plantas de Ornato, Artesanías, Cuadros y Marcos, Abarrotes, Frutas y Legumbres, Misceláneas, Recauderías, Tiendas Naturistas, Estanquillos, Artículos para Fiestas, Pan y/o Pasteles, Tortillerías, Carnicerías, Pollerías y Pescaderías, Rosticerías y Tamalerías, Lecherías, Cremerías, Embutidos y Salchichonerías, Huevo (menudeo), Paleterías, Neverías y Dulcerías, Papelerías y Fotocopias, Útiles Escolares, de Oficina y de Dibujo, Lotería y Pronósticos Deportivos, Deportes, Equipos para Excursionismo, Joyerías y Relojerías, Farmacias, Boticas, Perfumerías y Cosméticos, Regalos, Tlapalerías, Florerías y Tiendas de conveniencia; Vinaterías; Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas comerciales, centros comerciales y tiendas departamentales; Venta de Materiales para la Construcción, Electricidad y Sanitarios, Ferreterías, Madererías, Herrerías, Vidrierías, Cancelerías, Metales o Pinturas, Tlapalerías y Alquiler de Cimbra, maquinaria y equipo pesado; grúas, trascabos, plantas de soldar, plantas de luz, bombas industriales y motobombas; Venta de Refacciones, Lubricantes, Aditivos y Similares, Llantas, y Accesorios para Vehículos, Motocicletas y Bicicletas, sin Taller de Reparación para Vehículos; Refacciones y Accesorios para la Industria y el Comercio; Renta de Vehículos y Maquinaria; Lonchería, Fonda, Cafetería, Taquería y Restaurante sin venta de Bebidas Alcohólicas; Agencia de Correos, Telégrafos y Teléfonos; Estacionamientos Privados o Públicos; Encierro y Mantenimiento de Vehículos; Clubes Sociales, Salones para Banquetes, de Fiestas y de Baile y Salones de Usos Múltiples; Canchas Deportivas bajo techo y descubiertas, Albercas, Centros deportivos, Pistas de Patinaje, Práctica de Golf y Squash; Oficinas para alquiler y venta de: bienes raíces, sitios para filmación, espectáculos y deportes; alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles; renta de vehículo y agencia automotriz; Oficinas de instituciones de asistencia.; Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal; Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales; Sucursales Bancarias, Cajeros Automáticos, Casa de Cambio y Casas de Bolsa; Producción reproducción y distribución de bienes audiovisuales; Confección de prendas de vestir (calzado, bolsas).

Así mismo la normatividad contempla que los predios al interior de los fraccionamientos clasificados con la zonificación H2S (Habitacional con Servicios 200 hab/ha) y que a la fecha de entrar en vigor la presente Norma Técnica acrediten el uso de suelo y la factibilidad de giro diferente al habitacional conservaran el uso y/o giro acreditado. Cuando dichos predios cambien de propietario, continuarán con el uso o giro, por un periodo máximo de 2 años, al término de dicho periodo, los predios en cuestión restablecerán el uso de suelo H2 (Habitacional 200 hab./ha.) y los giros permitidos serán exclusivamente los permitidos para H2 en la presente Norma Técnica.

Los predios al interior de los fraccionamientos clasificados con la zonificación H2 (Habitacional 200 hab/ha) y que acrediten el funcionamiento de uso de suelo diferente al de la vivienda por medio de licencias de funcionamiento, conservarán por un año su licencia, al término del mismo restablecerán el uso de suelo H2 (habitacional 200 hab/ha) y los giros permitidos serán exclusivamente los permitidos para H2 en la presente Norma Técnica.

Para la fusión o la subdivisión de predios, en cualquier caso los predios fusionados o subdivididos conservaran el uso de establecido en la presente norma debiendo respetar las características de ocupación y utilización establecidas; de igual forma, en el caso de la subdivisión los predios resultantes no podrán tener una superficie menor de 350 m² en aquellos zonificados como H2 y H2S y de 500 m² para aquellos que se encuentren en CoU.

Para los predios clasificados con las zonificaciones H2S (Habitacional 200 hab/ha, (CS) Comercial y de Servicios, CoU (Corredor Urbano) y E (Equipamiento) tendrán un incremento del 20% en la demanda reglamentaria de cajones de estacionamientos para visitantes.

Con el fin de conserva y consolidar una imagen urbana de acuerdo con la zona, así como aprovechar de manera eficiente el territorio, se establecen los Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS), así como Coeficientes de Utilización del Suelo (CUS) y las alturas máximas permitidas de acuerdo a la zonificación correspondiente:

a. H2 (Habitacional hasta 200 hab/ha)

- COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo): .50 (Superficie mínima de Desplante)
- CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo): 1.5 (veces el área del terreno = superficie máxima construida)
- Altura: 3 niveles (PB y 2 niveles) o 10.5 mts

b. H2S (Habitacional y Servicios hasta 200 hab/ha)

- COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo): .50 (Superficie mínima de Desplante)
- CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo): 1.5(veces el área del terreno = superficie máxima construida)
- Altura: 3 niveles (PB y 2 niveles) o 10.5 mts

c. CoU (Corredor Urbano)

- De acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie del Predio (m2)	COS	CUS	Altura máxima permitida		Restricción mínima frontal (mts)	Restricción mínima lateral (mts)	Restricción mínima posterior (mts)
			Niveles	Mts			
350 - 500	.40	1.2	3	10.5	5	4	3 mts
501- 1000	.40	1.6	4	14.0	8	4	4 mts
1,001 en adelante	.40	2.0	5	17.5	8	4	5 mts

10. Los límites considerados para la aplicación de la norma técnica para los fraccionamientos referidos se da de la siguiente manera:

Álamos 2ª: De Sur a Noroeste por la Vía del Ferrocarril, hasta llegar a Prolongación Corregidora Norte, y entroncar con Circuito Jardín Sur, continuando por el Circuito Álamos al Noreste a llegar al Boulevard Bernardo Quintana, siguiendo por éste al Sur y cerrando el polígono hasta encontrar la Vía del Ferrocarril.

Álamos 3ª: De Este a Oeste, el Sur del fraccionamiento por el Circuito Jardín Sur, de Sur a Norte por Prolongación Corregidora Norte, siguiendo por el Circuito Jardín Norte, hasta el Boulevard Bernardo Quintana, siguiendo al Sur por esta vía, cerrando el polígono a encontrar el Circuito Jardín Sur.

11. El Fraccionamiento Arboledas corresponde a un desarrollo habitacional de tipo residencial que en su periferia se encuentra circundado por vialidades primarias urbanas como el Boulevard Bernardo Quintana y la Prolongación Corregidora, en donde se han establecido edificaciones que cuentan con una diversidad de actividades de tipo comercial y de servicios de alta y mediana intensidad, lo que ha influido para que sobre calles locales al interior del fraccionamiento se instalaran en diferentes puntos del fraccionamiento, actividades comerciales y de servicios de mediana y baja intensidad compatibles con vivienda, lo que ha generando el estacionamiento de vehículos de usuarios que asisten a dichos establecimientos sobre vialidades internas del fraccionamiento, afectando la vitalidad habitacional y por tanto generando molestia a los habitantes del mismo.

12. Habiendo consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007 y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” N° 19 el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el Folio Plan Desarrollo 009/0002, se observó que el fraccionamiento Arboledas está considerado dentro de la zona urbana para uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), en donde los predios con frente al Boulevard Bernardo Quintana, cuentan con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS), y los predios que cuentan con frente a Avenida Corregidora, cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S).

13. Derivado de lo anteriormente referido, la norma técnica autorizada contempló usos y destinos de suelo permitidos que se propone se de continuidad a los mismos y que se describen a continuación:

Habitacional hasta 200 Hab./ha (H2): Los usos permitidos además de la vivienda unifamiliar son: Instalaciones religiosas (Seminarios y Conventos), Garitas y Casetas de Vigilancia Públicas y Estacionamientos públicos y/o privados

Habitacional y Servicios hasta 200 Hab./ha (H2S): Los usos permitidos son: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar; Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil; Templos o Lugares para el Culto; Instalaciones Religiosas, Seminarios o Conventos; Consultorios y Laboratorios de análisis clínicos, para odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos; Clínicas y Estéticas Caninas (Salones de Corte, Clínicas o Dispensarios Veterinarios, Farmacias Veterinarias, Tiendas de Animales y Accesorios); Comercio de Primer Contacto: Tienda Expendio y/o Tienda de Ropa, Calzado, Mercerías y Boneterías, Artículos Domésticos y de Limpieza, Libros o Revistas, Artículos Fotográficos y de Copiado, Plantas de Ornato, Artesanías, Cuadros y Marcos, Abarrotes, Frutas y Legumbres, Misceláneas, Recauderías, Tiendas Naturistas, Estanquillos, Artículos para Fiestas, Pan y/o Pasteles, Tortillerías, Carnicerías, Pollerías y Pescaderías, Rosticerías y Tamalerías, Lecherías, Cremerías, Embutidos y Salchichonerías, Huevo (menudeo), Paleterías, Neverías y Dulcerías, Papelerías y Fotocopias, Útiles Escolares, de Oficina y de Dibujo, Lotería y Pronósticos Deportivos, Deportes, Equipos para Excursionismo, Joyerías y Relojerías, Farmacias, Boticas, Perfumerías y Cosméticos, Regalos, Tlapalerías, Florerías y Tiendas de conveniencia; Venta de Refacciones, Lubricantes, Aditivos y Similares, Llantas, y Accesorios para Vehículos, Motocicletas y Bicicletas, sin Taller de Reparación para Vehículos; Talleres Menores de Herrería, Carpintería, Ebanistería, Talabartería, Calzado y Productos Artesanales; Café Internet, Fuentes de Sodas y Alimentos Preparados, Fondas y Loncherías sin venta de Bebidas Alcohólicas, Jugos y Licuados, Taquerías, Estanquillos, Cocinas Económicas, Tortería y Antojería; Agencia de Correos, Telégrafos y Teléfonos; Salones para Fiestas Infantiles; Garitas y Casetas de Vigilancia; Oficinas de instituciones de asistencia.; Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal; Sucursales Bancarias, Cajeros Automáticos, Casa de Cambio y Casas de Bolsa.

Comercio y Servicios (CS): Los usos permitidos son: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar; Preparatorias, Vocacionales, Bachilleratos Técnicos y Escuelas de Capacitación; Jardines Botánicos y Observatorios; Galerías de Arte, Centros de Exposiciones Temporales, Museos y Planetarios; Archivos, Centros Procesadores de Información y Centros de Información; Bibliotecas, Hemerotecas y Ludotecas; Templos o Lugares para el Culto; Instalaciones Religiosas, Seminarios o Conventos; Consultorios y Laboratorios de análisis clínicos, para odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos; Centros de Salud, Clínicas de Emergencia y Clínica Dental; Clínicas y Estéticas Caninas (Salones de Corte, Clínicas o Dispensarios Veterinarios, Farmacias Veterinarias, Tiendas de Animales y Accesorios); Comercio de Primer Contacto: Tienda Expendio y/o Tienda de Ropa, Calzado, Mercerías y Boneterías, Artículos Domésticos y de Limpieza, Libros o Revistas, Artículos Fotográficos y de Copiado, Plantas de Ornato, Artesanías, Cuadros y Marcos, Abarrotes, Frutas y Legumbres, Misceláneas, Recauderías, Tiendas Naturistas, Estanquillos, Artículos para Fiestas, Pan y/o Pasteles, Tortillerías, Carnicerías, Pollerías y Pescaderías, Rosticerías y Tamalerías, Lecherías, Cremerías, Embutidos y Salchichonerías, Huevo (menudeo), Paleterías, Neverías y Dulcerías, Papelerías y Fotocopias, Útiles Escolares, de Oficina y de Dibujo, Lotería y Pronósticos Deportivos, Deportes, Equipos para Excursionismo, Joyerías y Relojerías, Farmacias, Boticas, Perfumerías y Cosméticos, Regalos, Tlapalerías, Florerías y Tiendas de conveniencia; Vinaterías; Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas comerciales, centros comerciales y tiendas departamentales; Venta de Materiales para la Construcción, Electricidad y Sanitarios, Ferreterías, Madererías, Herrerías, Vidrierías, Cancelerías, Metales o Pinturas, Tlapalerías y Alquiler de Cimbra, maquinaria y equipo pesado; grúas, trscabos, plantas de soldar, plantas de luz, bombas industriales y motobombas; Venta de Refacciones, Lubricantes, Aditivos y Similares, Llantas, y Accesorios para Vehículos, Motocicletas y Bicicletas, sin Taller de Reparación para Vehículos; Refacciones y Accesorios para la Industria y el Comercio; Renta de Vehículos y Maquinaria; Lonchería, Fonda, Cafetería, Taquería y Restaurante sin venta de Bebidas Alcohólicas; Agencia de Correos, Telégrafos y Teléfonos; Estacionamientos Privados o Públicos; Encierro y Mantenimiento de Vehículos; Clubes Sociales, Salones para Banquetes, de Fiestas y de Baile y Salones de Usos Múltiples; Canchas Deportivas bajo techo y descubiertas, Albercas, Centros deportivos, Pistas de Patinaje, Práctica de Golf y Squash; Oficinas para alquiler y venta de: bienes raíces, sitios para filmación, espectáculos y deportes; alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles; renta de vehículo y agencia automotriz; Oficinas de instituciones de asistencia.; Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal; Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales; Sucursales Bancarias, Cajeros Automáticos, Casa de Cambio y Casas de Bolsa; Producción reproducción y distribución de bienes audiovisuales; Confección de prendas de vestir (calzado, bolsas).

Así mismo la normatividad contempla que los predios al interior del fraccionamiento clasificados con la zonificación H2S (Habitacional con Servicios 200 hab/ha) y que a la fecha de entrar en vigor la presente Norma Técnica acrediten el uso de suelo y la factibilidad de giro diferente al habitacional conservaran el uso y/o giro acreditado. Cuando dichos predios cambien de propietario, continuarán con el uso o giro, por un periodo máximo de 2 años, al término de dicho periodo, los predios en cuestión restablecerán el uso de suelo H2 (Habitacional 200 hab/ha) y los giros permitidos serán exclusivamente los permitidos para H2 en la presente Norma Técnica.

Los predios al interior del fraccionamiento clasificados con la zonificación H2 (Habitacional 200 hab/ha) y que acrediten el funcionamiento de uso de suelo diferente al de la vivienda por medio de licencias de funcionamiento, conservarán por un año su licencia, al término del mismo restablecerán el uso de suelo H2 (habitacional 200 hab/ha) y los giros permitidos serán exclusivamente los permitidos para H2 en la presente Norma Técnica.

Para la fusión o la subdivisión de predios, en cualquier caso los predios fusionados o subdivididos conservaran el uso de establecido en la presente norma debiendo respetar las características de ocupación y utilización establecidas; de igual forma, en el caso de la subdivisión los predios resultantes no podrán tener una superficie menor de 350 m2 en aquellos zonificados como H2 y H2S y de 500m2 para aquellos que se encuentren en CS.

Para los predios clasificados con las zonificaciones H2S (Habitacional 200 hab/ha, CoU (Corredor Urbano) y E (Equipamiento) y (CS) Comercial y de Servicios, tendrán un incremento del 20% en la demanda reglamentaria de cajones de estacionamientos para visitantes.

Con el fin de conservar y consolidar una imagen urbana de acuerdo con la zona, así como aprovechar de manera eficiente el territorio, se establecen los Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS), así como Coeficientes de Utilización del Suelo (CUS) y las alturas máximas permitidas de acuerdo a la zonificación correspondiente:

- a. H2 (Habitacional hasta 200 hab/ha)
 - COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo): .50 (Superficie mínima de Desplante)
 - CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo): 1.5 (veces el área del terreno = superficie máxima construida)
 - Altura: 3 niveles (PB y 2 niveles) o 10.5 mts
- b. H2S (Habitacional y Servicios hasta 200 hab/ha)
 - COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo): .50 (Superficie mínima de Desplante)
 - CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo): 1.5(veces el área del terreno = superficie máxima construida)
 - Altura: 3 niveles (PB y 2 niveles) o 10.5 mts
- c. CS (Comercio y Servicios)
 - Densidad Habitacional hasta 200 hab/ha
 - COS y CUS, de acuerdo con la siguiente tabla:

Cuadro 35. Normatividad los predios zonificados como CoU en el fraccionamiento Arboledas

Superficie del Predio (m2)	COS	CUS	Altura máxima permitida		Restricción mínima frontal (mts)	Restricción mínima lateral (mts)	Restricción mínima posterior (mts)
			Niveles	Mts			
350 - 500	.40	1.2	3	10.5	5	4	3 mts
501- 1000	.40	1.6	4	14.0	8	4	4 mts
1,001 en adelante	.40	2.0	5	17.5	8	4	5 mts

Los límites considerados para la aplicación de la norma técnica para el fraccionamiento Arboledas se da de la siguiente manera:

Los límites aplicables para el fraccionamiento Arboledas serán de Sur a Norte por el Boulevard Bernardo Quintana, siguiendo al Norte por Prolongación Corregidora Norte, doblando al este en la vialidad Paseo de la Constitución, cerrando el polígono con el Boulevard Bernardo Quintana.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, la Secretaría de Desarrollo Sustentable considera técnicamente **viable** la ampliación del periodo en la aplicación de las **Normas Técnicas Complementarias para los fraccionamientos Álamos Segunda Sección y Álamos Tercera Sección como parte de la normatividad aplicable del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico y para el fraccionamiento Arboledas como parte de la normatividad aplicable del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, hasta la aprobación de los nuevos Planes Parciales de Desarrollo Municipal.**

Lo anterior con el objeto de fortalecer la acción conjunta entre el Municipio de Querétaro y los colonos, como conductores del crecimiento ordenado del fraccionamiento, a efecto de contar con una mejor regulación del uso del suelo, para su control y disposición eficaz, lo cual durante el tiempo de vigencia de la misma, ha servido para ordenar, controlar y regular la habitabilidad del fraccionamiento al limitar el crecimiento de usos diferentes al uso habitacional en el fraccionamiento, manteniendo una armonía social entre los habitantes, al conservar el uso habitacional de manera primordial al interior del fraccionamiento y ordenando y regulando las actividades comerciales y/o de servicios en la periferia, lo cual ha derivado en un ordenamiento del fraccionamiento no obstante será necesario cumplir con lo siguiente:

Los límites territoriales para la aplicación de las citadas normas técnicas respetarían los autorizados originalmente y que son descritos en los antecedentes del presente documento.

Se deberán respetar los usos y destinos señalados en los antecedentes del presente documento, así como las especificaciones técnicas referidas en el mismo.

Las citadas normas técnicas tendrán vigencia hasta la aprobación y entrada en vigor de la Actualización de los instrumentos de planeación de Desarrollo Urbano correspondientes, debiéndose sujetar a lo que en estos se indique

7. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4483/2015 de fecha 11 de junio de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

“**ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

8. Ahora bien, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis correspondiente, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera técnicamente viable la ampliación del periodo en la aplicación de las Normas Técnicas Complementarias para los fraccionamientos Álamos Segunda Sección y Álamos Tercera Sección como parte de la normatividad aplicable del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico y para el fraccionamiento Arboledas como parte de la normatividad aplicable del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, hasta la aprobación de los nuevos Planes Parciales de Desarrollo Municipal.

Lo anterior con el objeto de fortalecer la acción conjunta entre el Municipio de Querétaro y los colonos, como conductores del crecimiento ordenado del fraccionamiento, a efecto de contar con una mejor regulación del uso del suelo, para su control y disposición eficaz, lo cual durante el tiempo de vigencia de la misma, ha servido para ordenar, controlar y regular la habitabilidad del fraccionamiento al limitar el crecimiento de usos diferentes al uso habitacional en el fraccionamiento, manteniendo una armonía social entre los habitantes, al conservar el uso habitacional de manera primordial al interior del fraccionamiento y ordenando y regulando las actividades comerciales y/o de servicios en la periferia, lo cual ha derivado en un ordenamiento del fraccionamiento

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del honorable Ayuntamiento se aprueba el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA, la ampliación del periodo de aplicación de las Normas Técnicas Complementarias para los fraccionamientos Álamos Segunda Sección y Álamos Tercera Sección como parte de la normatividad aplicable del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico y para el fraccionamiento Arboledas como parte de la normatividad aplicable del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio 097/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. Los límites para la aplicación de las citadas normas técnicas respetarán los autorizados originalmente y que son los descritos en los antecedentes 10 y 13 de dicha opinión técnica, referidos en el considerando 6 del presente acuerdo.

TERCERO. Se deberán respetar los usos y destinos señalados en los antecedentes 9 y 13 de la opinión técnica referidos en el considerando 6 del presente acuerdo, así como las especificaciones técnicas referidas en el mismo.

CUARTO. Las citadas normas técnicas tendrán vigencia hasta la entrada en vigor de la actualización de los instrumentos de planeación de Desarrollo Urbano correspondientes, debiéndose sujetar a lo que en éstos se indique.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Dirección General Jurídica integre el expediente técnico y realice todas las actos jurídicos y administrativos necesarios para la inscripción del presente Acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, debiendo remitir copia a la Secretaría del Ayuntamiento para conocimiento.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento publique el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrara en vigor al día siguiente de su publicación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, haga del conocimiento lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Secretaría General de Gobierno, Dirección General Jurídica, Delegación Municipal Centro Histórico y Delegación Municipal Epigmenio González y a las Asociaciones de Colonos.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN ONCE FOJAS ÚTILES, EL DÍA QUINCE DE JULIO DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

SIN TEXTO



MUNICIPIO DE
QUERÉTARO
SECRETARÍA DE
ADMINISTRACIÓN

GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

Indicador		Métrica	Aplica		Evidencias	Nivel	
			Sí	No		0	1 2
1	Categoría Plata						
1.1	Inclusión de todos los grupos discriminados						
1.1.1	Igualdad y no discriminación						
1.1.1.1	Adopción y fomento de la igualdad y la no discriminación en la organización o institución.						
1.1.1.1.1	La misión, la visión y el Código de Ética de la organización o institución que incorporen los principios de igualdad y no discriminación.				Que en la Misión, Visión, Política, Código de Ética o Conducta, incorporen en las declaratorias los principios o cualquier alusión a la igualdad, de inclusión y no discriminación.- 2 puntos. En documentos generales como cartas, oficios, memorandum, que contenga alguno de los valores de igualdad, lenguaje incluyente y de no discriminación. - 1 punto	Código de Ética y documentos que contengan la misión y visión de la organización o institución.	
1.1.1.1.2	Los reglamentos y manuales de procedimientos existentes en la organización o institución con criterios de igualdad y no discriminación.				Los reglamentos, manuales y procedimientos existentes en la organización o institución cuentan con criterios de igualdad y no discriminación y son aplicables de manera indistinta.	Reglamentos y manuales de procedimientos.	
1.1.1.1.3	El catálogo de puestos con criterios de igualdad y no discriminación.				Tomar muestra de puestos en cuya descripción sea visible la no existencia de requisitos discriminatorios sin justificación, por ejemplo: estado civil, edad, religión. - 2 puntos Condiciones de transición tendientes al cumplimiento de valores encaminados a la igualdad y la no discriminación. - 1 punto.	Catálogo o descripción de puestos .	
1.1.1.2	Lenguaje incluyente						
1.1.1.2.1	Utilización de lenguaje no sexista, es decir, haciendo referencia a personas, o en otro caso, haciendo referencia a mujeres y hombres por igual, en: la misión, la visión y el Código de Ética de la organización o institución que demuestren la utilización de lenguaje incluyente.				Que se utilice en las redacciones de la Misión, Visión, Política, Código de Ética o Conducta, lenguaje incluyente y no sexista.- 2 puntos. En documentos generales como cartas, oficios, memorandum, que contenga en algunas de sus partes lenguaje incluyente y no sexista. - 1 punto	Código de Ética y documentos que contengan la misión y la visión de la organización o institución,	



GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

Indicador	Métrica	Aplica		Evidencias	Nivel	
		Sí	No		0	1 2
1.1.1.3	Porcentaje de satisfacción del personal en cuanto a ambiente de inclusión.	Encuesta de satisfacción		Ejemplo: superior al 70% - 2 puntos superior al 60% - 1 punto	Encuesta.	

1.2	Protocolos de atención diferenciados por grupo					
1.2.1	Protocolos para personas con diversas características.					
1.2.1.1	Protocolo para atención a personas con movilidad limitada.	Existencia de protocolos		La aplicación de todos los protocolos establecidos/ definidos por el modelo de certificación de empresa incluyente. 100% =2 / 50%= 1	Verificación de aplicación de protocolos mediante una lista de aprobación.	
1.2.1.2	Protocolos para atención a personas con discapacidad sensorial: ciega (discapacidad visual) y sorda.			La aplicación de todos los protocolos establecidos/ definidos por el modelo de certificación de empresa incluyente. 100% =2 / 50%= 1	Verificación de aplicación de protocolos mediante una lista de aprobación.	
1.2.1.3	Protocolos para atención a personas con discapacidad psicosocial.			La aplicación de todos los protocolos establecidos/ definidos por el modelo de certificación de empresa incluyente. 100% =2 / 50%= 1	Verificación de aplicación de protocolos mediante una lista de aprobación.	
1.2.1.4	Protocolos para atención a personas que no hablan español.			La aplicación de todos los protocolos establecidos/ definidos por el modelo de certificación de empresa incluyente. 100% =2 / 50%= 1	Verificación de aplicación de protocolos mediante una lista de aprobación.	
1.2.1.5	Existencia de un protocolo donde se establecen los criterios para una comunicación escrita y oral no sexista.			Aplicación del protocolo. = 2 Existencia de un protocolo que garantice la comunicación escrita y oral no sexista. = 1	Revisión de documentación	
1.2.1.6	Existencia de un protocolo donde se establecen los criterios para una imagen externa (logotipos y publicidad) no sexista.			Aplicación del protocolo. = 2 Existencia de un protocolo donde establezca los criterios para una imagen externa (logotipos y publicidad) no sexista. = 1	Revisión de documentación	
1.2.1.7	Existencia de un protocolo de selección del personal con criterios claros, objetivos y transparentes que eviten la discriminación por sexo.			Aplicación del protocolo. = 2 Existencia de un protocolo de selección del personal con criterios claros, objetivos y transparentes que eviten la discriminación por sexo. = 1	Revisión de documentación	



GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

Indicador	Métrica	Aplica		Evidencias	Nivel		
		Sí	No		0	1	2
1.2.1.8 El personal conoce los protocolos.				Entrevista a trabajadores donde se indague si conocen protocolos de atención para: personas con movilidad limitada, con discapacidad psicosocial, personas que no hablan español, criterios para comunicación escrita y oral no sexista, de selección de personal. = 2 Alguno de ellos. =1			
TOTAL CATEGORÍA PLATA							



GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

Indicador		Métrica	Aplica		Evidencias	Nivel		
			Sí	No		0	1	2
2	Categoría Oro							
2.1	Profesionalización y sensibilización.							
2.1.1	Desarrollo Profesional							
2.1.1.1	Diversidad							
2.1.1.1.1	La organización o institución brinda oportunidades de desarrollo laboral o educativo a personas indígenas o de algún origen étnico o racial minoritario.	Cobertura de profesionalización			Número de personas indígenas o de algún origen étnico o racial minoritario, incluidas en el programa de desarrollo profesional. 80% de población en esas condiciones = 2	Porcentaje de cobertura de personas indígenas o de algún origen étnico o racial minoritario >80%		
2.1.1.1.2	La organización o institución brinda las mismas oportunidades de ascenso y capacitación a mujeres y hombres.				Porcentaje de mujeres y hombres capacitados. Si %m = %h = 2 puntos	Porcentaje de cobertura de personal capacitado por genero.		
2.1.1.1.3	La organización o institución promueve la capacitación de todas las personas sin importar su preferencia sexual, raza, edad, discapacidad, condición de salud, religión.				Difusión de programas de formación con lenguaje incluyente y porcentaje de participación de hombres y mujeres sea igual. = 2 puntos Difusión de programas de formación con lenguaje incluyente. = 1 punto	Convocatorias con lenguaje incluyente y listas de participantes.		
2.1.1.2	Inclusión							
2.1.1.2.1	La organización o institución brinda las mismas oportunidades de promoción sin importar la edad de las personas.				Difusión de vacantes y oportunidades de promoción redactadas en lenguaje incluyente. = 1 Porcentaje de participantes equitativo por rangos de edad. =2	Promos o carteles de difusión de vacantes, listas de participantes.		
2.1.1.2.2	La organización o institución brinda las mismas oportunidades de promoción sin importar condición socioeconómica de las personas.				Cuenta con criterios de promoción, realiza difusión de vacantes y oportunidades de promoción de manera genérica = 1 Porcentaje de participantes equitativo por condición socioeconómica. =2	Promos o carteles de difusión de vacantes, listas de participantes.		
2.1.1.2.3	La organización o institución brinda las mismas oportunidades a todas las personas para que accedan a los cursos de capacitación y actualización.				Difusión de programas de capacitación. = 1 Cobertura de personal capacitado >80% = 2	Promos o carteles de difusión de vacantes, listas de participantes.		

GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

Indicador	Métrica	Aplica		Evidencias	Nivel		
		Sí	No		0	1	2
2.1.1.2.4 La institución brinda las mismas oportunidades educativas (educación Inclusiva)				Porcentaje de mujeres y hombres en la institución, personas con discapacidad, Si %m = %h = 2 puntos			
2.1.1.3 Igualdad							
2.1.1.3.1 La organización o institución brinda igualdad de oportunidades para que todas las personas puedan concursar para alguna vacante.				Difusión de vacantes y oportunidades de promoción de manera genérica = 2			
2.1.1.3.2 La organización o institución brinda las mismas oportunidades de promoción sin importar la apariencia de las personas.				Difusión de oportunidades de promoción redactadas de manera genérica, sin uso de palabras excluyentes tales como: buena presentación, sin tatuajes, vestimenta formal, etc.= 2			
2.1.1.3.3 La organización o institución brinda igualdad de trato sin importar el nivel jerárquico de las personas.				Se asegura que las prestaciones y condiciones contractuales son equitativas en relación a la posición jerárquica. Difusión de prestaciones. = 2			
2.1.1.3.4 Acciones desarrolladas para el fomento de una cultura basada en igualdad de oportunidades.				Existencia de acciones para el fomento de una cultura basada en igualdad de oportunidades y su aplicación. = 2 Existencia de acciones para el fomento de una cultura basada en igualdad. = 1			
2.1.1.3.5 Reconocimientos públicos en materia de igualdad de oportunidades según tipo: premios, distinciones, reconocimientos de buenas prácticas o de igualdad.				Existencia de acciones en materia de igualdad de oportunidades y su difusión por diversos medios para el conocimiento de todo el personal. = 2 Existencia de acciones en materia de igualdad de oportunidad. = 1			



GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

Indicador	Métrica	Aplica		Evidencias	Nivel		
		Sí	No		0	1	2
2.1.1.3.6 Existencia de una definición de los puestos de trabajo según las competencias técnicas, profesionales y formativas que omiten otras características que no son imprescindibles para el puesto de trabajo y que pueden inducir a algún tipo de discriminación (disponibilidad horaria, posibilidad de viajar...).				Existencia de un catálogo con definición de puestos de acuerdo a competencias, técnicas, profesionales y formativas, el personal tiene conocimiento de esta información. = 2 Documentación con definición de puestos de acuerdo a competencias, técnicas, profesionales y formativas. = 1	Revisión de documentación		
2.1.1.3.7 Existencia de una denominación neutra de cada puesto de trabajo (que no tenga ninguna connotación que los marque o predetermine como adecuados o dirigidos a mujeres u hombres exclusivamente).				Documentación con denominación neutra de cada puesto de trabajo. = 2 Documentación con denominación neutra de cada puesto de trabajo. = 1	Revisión de documentación		
2.1.1.3.8 El personal se beneficia de manera equilibrada de todas aquellas acciones positivas para alcanzar una presencia equilibrada en las diferentes áreas o departamentos de la empresa.				Porcentaje de mujeres y hombres que se han beneficiado de las acciones positivas para alcanzar una presencia equilibrada en las diferentes áreas o departamentos de la empresa. Si %m = %h = 2 puntos	Revisión de las bases de datos de la organización o institución.		
2.1.1.3.9 Políticas salariales, de compensación y de incentivos establecidas en el catálogo de puestos, en función de la necesidad de formación y/o investigación, responsabilidad, estrés y desgaste emocional e intelectual, de manera que se otorguen iguales salarios, compensaciones e incentivos por trabajos de igual responsabilidad, capacidad y desempeño en el trabajo, independientemente del sexo y libres de toda discriminación.				Catálogo de puestos (cargos), manual de procedimientos, reglamento, plan o documento de aplicación general en la organización.	Revisión de documentación		



MUNICIPIO DE
QUERÉTARO
SECRETARÍA DE
ADMINISTRACIÓN

GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

Indicador				Métrica	Aplica		Evidencias	Nivel			
					Sí	No		012			
2.2	Lenguaje y comunicación incluyente										
2.2.1	Lenguaje no sexista										
2.2.1.1	Utilización de lenguaje no sexista: haciendo referencia a personas, o en otro caso, haciendo referencia a mujeres y hombres por igual en: la visión y el Código de Ética de la organización o institución.						Código de Ética y documentos que contengan la misión y la visión de la organización o institución, que demuestren la utilización de lenguaje incluyente.				
2.2.1.2	Los reglamentos y manuales de procedimientos existentes en la organización o institución, hacen uso del lenguaje y comunicación incluyente.						Reglamento,manual de procedimiento de aplicación general en la organización que incorporen criterios y principio de igualdad encaminados al lenguaje (verbal y no verbal) incluyente. - 2 puntos				
2.2.1.3	Los formatos de la organización reflejan lenguaje incluyente.						Si se refleja el lenguaje incluyente en los formatos utilizados por los empleados/as de la empresa u organización. - 2 puntos				
2.2.1.4	Incorporación de los criterios para el uso de un lenguaje no sexista en el manual de comunicación de la empresa.						Manual de comunicación, reglamento, plan o documento de aplicación general en la organización que incorporen criterios y principio de igualdad encaminados al lenguaje (verbal y no verbal) incluyente. - 2 puntos				
2.2.1.5	Utilización no sexista del lenguaje oral y escrito en los procesos de selección de personal y la descripción de los puestos de trabajo.						Mecanismos de selección de personal objetivos, basados en entrevistas estructuradas haciendo uso de lenguaje y comunicación incluyente. - 2 puntos				
2.2.1.6	Catálogo de puestos que refleje lenguaje no sexista e incluyente.						Catálogo de puestos con lenguaje incluyente. - 2 puntos				
2.2.2	Comunicación incluyente										
2.2.2.1	Las comunicaciones internas y externas de la organización o institución (documentos oficiales, imágenes).						Documentación general (cartas, oficios, memorandum, correos electrónicos) que contengan Información libre de estereotipos y de manera equitativa. Si existe =2 No existe= 0 puntos				



GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

Indicador	Métrica	Aplica		Evidencias	Nivel		
		Sí	No		0	1	2
2.2.2.2	Manual de políticas de comunicación con estándares de inclusión.			Que cuenten con el manual, donde incluyan las políticas de comunicación con principios de igualdad, de inclusión y no discriminación.- 2 puntos. Cuentan con alguna política que haga referencia a los criterios básicos de lenguaje incluyente. - 1 punto	Manual, política u otro(s).		
2.2.2.3	Mecanismos que garantizan la comunicación oral y escrita (interna y externa).			Revisión de mecanismos y el número total - 2 puntos	Documentación que avale los mecanismos		
2.2.2.4	Las comunicaciones internas y externas de la organización (documentos oficiales, imágenes que tomen en cuenta las distintas necesidades de las personas de acuerdo con su condición y características).			Conocimiento por parte de toda la plantilla de los criterios de lenguaje y comunicación incluyente.	Cuestionarios, encuestas, entrevistas, etc.		
2.2.2.5	Percepción de las personas trabajadoras del uso inclusivo en la comunicación interna y externa de la empresa.			Aplicación de encuesta o evaluación de reacción al personal en general.	Resultado de encuesta, evaluación de reacción, etc.		
2.3	Accesibilidad a servicios						
2.3.1	Accesos						
2.3.1.1	Accesos exteriores, sin desniveles			No cuenta con ellos.- 2 puntos	Fotos, video.		
2.3.1.2	Zona de aproximación al borde de la rampa o escalera, de 120 cm de ancho.			Cumple con el requisito.-2 puntos	Fotos, video.		
2.3.1.3	Señalamiento que indique el permiso de acceso a perros guía.			Cumple con el requisito.-2 puntos	Fotos, video.		
2.3.2	Rutas de articulación entre los edificios, comprenden:						
2.3.2.1	Fáciles de localizar y continuas.			Cumple con el requisito.- 2 puntos	Fotos, video.		
2.3.2.2	Libres de obstáculos y bien dimensionadas.			Cumple con el requisito.- 2 puntos	Fotos, video.		
2.3.2.3	Pisos firmes, de superficie regular y antiderrapante.			Cumple con el requisito.- 2 puntos	Fotos, video.		

GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

Indicador	Métrica	Aplica		Evidencias	Nivel		
		Sí	No		0	1	2
2.3.2.4	Señalamientos conductivos claros y precisos.			Fotos, video.			
2.3.2.5	Cambio de textura o pavimento que indique a las personas ciegas si hay algún obstáculo o rampas y guías.			Fotos, video.			
2.3.2.6	Señalética en macrotipos y en braille para personas débiles visuales y ciegos respectivamente.			Fotos, video.			
2.3.3	Cuenta con algún mapa en macrotipos y en braille de la empresa en algún punto de acceso estratégico para que las personas débiles visuales y ciegos puedan acceder a la información requerida y manejarse de manera independiente y autónoma por la empresa.			Fotos, video.			
2.3.4	Servicios de apoyo según el tipo de discapacidad, de las personas que son atendidas y/o laboran en ese espacio						
2.3.4.1	Para personas con discapacidad visual, ciegas o con baja visión: - Conocimiento y acceso al sistema de lectores Braille. -Materiales y equipo tiflotécnico, sistemas visuales, táctiles y parlantes: **Apoyos tecnológicos en lectores de pantalla, tales como software JAWS (Job Access With Speech), NVDA (NonVisual Desktop Access). *Páginas web accesibles (navegadores de internet parlantes), magnificadores de pantalla. * Escáner y programas de reconocimiento óptico de caracteres (Open-Book). *Lectores Ópticos autónomos (Reading - Edge, Galileo).			Cumple de 1 a 3 requisitos - 1 punto Cumple de 4 a 7 requisitos - 2 puntos Materiales, equipo visible.			



GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

			Aplica		Evidencias	Nivel			
			Métrica	Sí		No	0	1	2
Indicador			Criterios / parámetros de aceptación						
2.3.4.2	Para personas con discapacidad auditiva, sordas o hipoacúsicas: -Acceso a servicio de interpretación con apoyo tecnológico. -Servicio de interpretación. -Teléfonos para sordos. -Servicio de subtítulo oculto (Closed Caption). -Tecnología de amplificación específica.				Cumple de 1 a 2 requisitos- - 1 punto Cumple de 3 a 5 requisitos. - 2 puntos	Materiales, equipo visible.			
2.3.4.3	Para personas con discapacidad cognitiva: -Información en lenguaje simple, explícito y breve. -Verificación de instrucciones con apoyos gráficos o visuales demostrativos. -Apoyo pictográfico en la señalización, uso de recursos gráficos universales y normalizados.				Cumple de 1 requisito- - 1 punto Cumple con 2 o más requisitos. - 2 puntos	Materiales, equipo visible.			
2.3.4.4	Para personas con discapacidad física o motora: -Elementos de ayuda técnica como: silla de ruedas y bastones. -Espacios y servicios construidos bajo el concepto de "Diseño Universal".				Cumple de 1 requisito- - 1 punto Cumple con 2 o más requisitos. - 2 puntos	Materiales, equipo visible.			
TOTAL CATEGORÍA ORO									

GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

Indicador	Métrica	Aplica		Evidencias	Nivel		
		Sí	No		0	1	2
3	Categoría Diamante						
3.1	Trabajo digno, sustentable y permanente.						
3.1.1	Contratación						
3.1.1.1	Diversidad						
3.1.1.1.1	Se contrata al personal sin importar la apariencia, talla o estatura.	Registro y tipo de trabajos		Existe personal contratado de diversas tallas o estaturas, así como diversas culturas o costumbres. - 2 puntos	Publicación de vacantes uso de palabras incluyentes.		
3.1.1.1.2	Se contrata al personal sin exigir un rango de edad.			Publicación de vacantes sin especificar rango de edad. Existencia de varios rangos de edad en la plantilla laboral.- 2 puntos	Publicación de vacantes, Plantilla de personal.		
3.1.1.1.3	Se contrata al personal sin exigir un sexo específico para postular y ser contratado/a			Publicación de vacantes sin especificar sexo. Porcentaje de plantilla de personal femenino equivalente a porcentaje de personal masculino. - 2 puntos	Perfil de puestos descrito en función del puesto, indistintamente del sexo de la persona..		
3.1.1.1.4	Anuncios de vacantes u ofertas de trabajo expresados con lenguaje no sexista y libres de cualquier tipo de expresión discriminatoria.			Publicación de carteles, vacantes libres de cualquier tipo de expresión discriminatoria. - 2 puntos	Evidencia documental de la última convocatoria que compruebe la utilización de lenguaje no sexista e incluyente.		
3.1.1.2	Inclusión						
3.1.1.2.1	Para ocupar vacantes, la convocatoria es pública, transparente y adecuadamente publicitada en medios que impacten a las poblaciones históricamente discriminadas.			Publicación de vacantes en mas de un medio de comunicación. Porcentaje de personal con acceso a la totalidad de medios de comunicación. - 2 puntos	Medios a través de los cuales se difunden las bases para competir por puestos y cargos disponibles: internet, periódico, radio, revistas, etc.		
3.1.1.2.2	La organización o institución proporciona información a la persona sobre el cargo o funciones que desempeñaría (actividades, remuneración, prestaciones, entre otras.)			Catálogo o perfil de puestos (cargos), manual de funciones o documento de aplicación general en la organización o institución. Porcentaje de descripción de puestos definidos. - 2 puntos	Catálogo o perfil de puestos (cargos), manual de funciones o documento de aplicación general en la organización o institución./ Descripciones de puestos firmados por los empleados de la institución.		

GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

Indicador	Métrica	Aplica		Evidencias	Nivel	
		Sí	No		0	1 2
3.1.1.3	Igualdad					
3.1.1.3.1	En la convocatoria o formato de entrevista se utilizan imágenes o fotos libres de discriminación o sexismo.			Publicación de vacantes libres de cualquier tipo de expresión discriminatoria. - 2 puntos	Carteles de publicación, formatos de entrevista,	
3.1.1.3.2	En la convocatoria o formato de entrevista se usa lenguaje incluyente.			Publicación de vacantes libres de cualquier tipo de expresión discriminatoria. - 2 puntos		
3.1.1.3.3	Se contrata personal sin importar: discapacidad, color de piel, raza, orientación sexual, identidad de género, religión o política.			Publicación de vacantes libres de cualquier tipo de expresión discriminatoria. - 2 puntos	Manual de procedimientos para el reclutamiento y selección de personal, que incorpore el principio de igualdad entre mujeres y hombres y no discriminación.	
3.1.2	Condiciones de trabajo					
3.1.2.1	Diversidad					
3.1.2.1.1	La organización o institución respeta la apariencia física.			Número de quejas registradas por maltrato verbal o físico. Si tiene: 0 y si no tiene: 2 puntos	Existencia de un buzón de quejas sobre incidentes laborales	
3.1.2.1.2	La organización o institución cuenta con personas de distintos rangos de edad y en cada una se le asignan labores adecuadas y sus intereses y aptitudes laborales.			Existencia de varios rangos de edad en la plantilla laboral. - 2 puntos	Plantilla de personal	
3.1.2.1.3	En la organización o institución laboran personas de distinto origen étnico.			Publicación de vacantes sin tomar en cuenta diferencias de carácter étnico. - 2 puntos	Carteles publicados, Plantilla de personal	
3.1.2.2	Inclusión					
3.1.2.2.1	La organización o institución cuenta con paridad entre mujeres y hombres en los puestos directivos.			Porcentaje de mujeres en puestos directivos equivalente al porcentaje de hombres en puestos directivos. - 2 puntos	Plantilla de personal	
3.1.2.2.2	La organización o institución cuenta con permisos por paternidad al nacimiento de un hijo o en enfermedades, actividades escolares.			Publicación interna de las prestaciones exclusivas para padres de familia. El contrato individual de trabajo menciona las prestaciones adicionales a los padres de familia. - 2 puntos	Formatos de permiso para padres de familia ingresados a RH	

GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

Indicador	Métrica	Aplica		Criterios / parámetros de aceptación	Evidencias	Nivel	
		Sí	No			0	1 2
3.1.2.2.3	La organización o institución brinda permisos al personal para atender situaciones familiares como cuidado de los/as hijos/as, personas enfermas o adultos mayores.			Contrato individual de trabajo menciona las prestaciones y/o facilidades para atender situaciones familiares. - 2 puntos	Formatos ingresados a RH		
3.1.2.3	Igualdad						
3.1.2.3.1	La organización o institución se brinda igualdad de trato sin importar la situación o condición de vida de las personas (madres solteras, personas homosexuales, situación socioeconómica, alguna discapacidad, etc.)			Las prestaciones y condiciones laborales son las mismas para todo el personal en la institución. - 2 puntos	Tabulador de salarios, contratos colectivos, reglamento de administración de prestaciones, política de condiciones laborales.		
3.1.2.3.2	La organización o institución cumple con la Norma Mexicana de Igualdad Laboral entre Mujeres y Hombres.			El personal conoce la Norma. - 1 punto El personal conoce la Norma y además lo aplican. - 2 puntos	Entrevista		
3.1.2.3.3	La organización o institución la cuenta con remuneraciones idénticas por el mismo cargo, se trate de un hombre o mujer.			Los sueldos y salarios de hombres y mujeres son equitativos según el puesto y cargo en la institución. - 2 puntos	Plantilla de personal, tabulador de salarios		
3.2	Accesibilidad a tecnologías de la información						
3.2.1	Sistemas alternativos y aumentativos de acceso a la información: ayudas para personas con discapacidad visual y/o auditiva						
3.2.1.1	Cuenta con tecnología del habla.			Cumple con el requisito. - 2 puntos			
3.2.1.2	Cuenta con sistemas multimedia interactivos.			Cumple con el requisito. - 2 puntos			
3.2.1.3	Cuenta con comunicaciones avanzadas.			Cumple con el requisito. - 2 puntos			
3.2.1.4	Cuenta con rehabilitación cognitiva.			Cumple con el requisito. - 2 puntos			
3.2.2	Sistemas de acceso: Interfaces adaptativos que permiten a las personas con discapacidad física o sensorial utilizar computadora						
3.2.2.1	Cuenta con sintetizador Braille			Cumple con el requisito. - 2 puntos			
3.2.2.2	Cuenta con Reconocimiento óptico de caracteres (OCR-por siglas en inglés)			Cumple con el requisito. - 2 puntos			
3.2.2.3	Cuenta con teclado de conceptos			Cumple con el requisito. - 2 puntos			
3.2.2.4	Cuenta con software auto parlante "Jaws" o "Magic"			Cumple con el requisito. - 2 puntos			
3.2.2.5	Cuenta con pizarras electrónicas.			Cumple con el requisito. - 2 puntos			
3.2.2.6	Cuenta con pantallas táctiles.			Cumple con el requisito. - 2 puntos			
3.2.2.7	Cuenta con interruptores.			Cumple con el requisito. - 2 puntos			



MUNICIPIO DE
QUERÉTARO
SECRETARÍA DE
ADMINISTRACIÓN

GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

Indicador	Métrica	Aplica		Evidencias	Nivel		
		Sí	No		0	1	2
3.2.3	Sistemas de movilidad:aquellos relacionados a la movilidad personal y las barreras arquitectónicas.						
3.2.3.1	Cuenta con brazos o soportes articulados.			Cumple con el requisito.- 2 puntos			
3.2.3.2	Cuenta con conmutadores adosados a sillas de ruedas.			Cumple con el requisito.- 2 puntos			
3.2.3.3	Cuenta con emuladores de ratones, varillas, micro-robots.			Cumple con el requisito.- 2 puntos			
3.2.3.4	Cuenta con chip para personas con discapacidad motriz.			Cumple con el requisito.- 2 puntos			
3.2.3.5	Cuenta con "Phantom" o dedo-robot para ciegos.			Cumple con el requisito.- 2 puntos			
3.2.4	Accesibilidad medios de comunicación			Cumple con el requisito.- 2 puntos			
3.2.4.1	Visibilidad de las mujeres en los instrumentos de comunicación de las empresas (web, intranet y revista interna de la empresa).			1 o 2 materiales (Información o documentos) - 2 puntos.	Revisión instrumentos de documentación		
3.3	Accesibilidad arquitectónica.						
3.3.1	Accesos						
3.3.1.1	Accesos exteriores						
3.3.1.1.1	No cuenta con desniveles.	Cumplimiento de la norma		Cumple con el requisito.- 2 puntos			
3.3.1.1.2	Las zonas de aproximación al borde de las rampas o escaleres son de 120 cm de ancho.			Cumple con el requisito.- 2 puntos			
3.3.1.1.3	Cuenta con los marcos de color de alto contraste para remarcar los accesos.			Cumple con el requisito.- 2 puntos			
3.3.1.1.4	Las manijas de las puertas son ergonómicas y accesibles(de preferencia tipo palanca), están colocados a una altura comprendida entre los 80 y 100 cm			Cumple con el requisito.- 2 puntos			
3.3.1.1.5	Las rampas o escaleras cuentan con una anchura mínima de 90 cm- lo ideal es de 120 cm.			Cumple con el requisito.- 2 puntos			



MUNICIPIO DE
QUERÉTARO
SECRETARÍA DE
ADMINISTRACIÓN

GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

Indicador		Métrica	Aplica		Evidencias	Nivel		
			Sí	No		0	1	2
3.3.1.1.6	Las puertas son de 100 cm de ancho libre mínimo.				Cumple con el requisito.- 2 puntos			
3.3.1.1.7	Las manijas de las puertas son: ergonómicas y accesibles (de preferencia tipo palanca), están colocados a una altura comprendida entre los 80 y 100 cm				Cumple con el requisito.- 2 puntos			
3.3.1.2	Accesos interiores							
3.3.1.2.1	Las puertas son de color de alto contraste entre los muros y los cancelos.				Cumple con el requisito.- 2 puntos			
3.3.1.2.2	Las puertas son de 100 cm de ancho libre como mínimo.				Cumple con el requisito.- 2 puntos			
3.3.1.2.3	Señalización normativa y con relieve en los accesos de los espacios donde se atiende al público.				Cumple con el requisito.- 2 puntos			
3.3.1.3	Salidas de emergencia							
3.3.1.3.1	Cuenta con señalización normativa, en relieve y color contrastante con el fondo.				Cumple con el requisito.- 2 puntos			
3.3.1.3.2	Las rutas accesibles a salidas de emergencia están marcadas mediante sistemas de avisos visuales, táctiles y auditivos.				Cumple con el requisito.- 2 puntos			



GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

Indicador		Métrica	Aplica		Evidencias	Nivel	
			Sí	No		0	1 2
3.3.2	Circulaciones						
3.3.2.1	Rampas: - Ancho libre mínimo de 100 cm - Pendiente no mayor del 6% - Piso uniforme y antiderrapante - Bordes laterales de 5cm de altura. - Pasamanos laterales con sección redonda de 3.8 cm de diámetro colocados a 75 cm y 90cm de altura sobre el nivel del piso. - Rampa con longitud mayor a los 6 m, debe contar con descansos de 1.50 cm de longitud, entre rampas. - Zona de aproximación a la rampa de 1.20 cm de ancho, con textura diferente al piso predominante. - Señalamiento que prohíba la obstrucción de la rampa con cualquier tipo de elemento. - Símbolo internacional de acceso a personas con discapacidad.				Cumple de 1 a 4 requisitos- - 1 punto Cumple de 5 a 9 requisitos. - 2 puntos	Materiales, artículo, visibles.	
3.3.2.2	Escaleras: - Ancho mínimo de 180cm. - Zona de aproximación a la escalera, de 120 cm de ancho, con textura diferente al predominante. - Huellas con textura antiderrapante, medidas máximas: 14 cm para peraltes y 32 cm para huellas. - Escalera con un máximo de 15 peraltes. - Peraltes en forma vertical o con una inclinación no mayor a los 2.5 cm. - Pasamanos con sección redonda de 3.8 cm de diámetro colocados en ambos lados a 75 cm y 90 cm del nivel de piso y prolongados 60 cm en el arranque y llegada de la escalera.				Cumple de 1 a 3 requisitos- - 1 punto Cumple de 4 a 6 requisitos. - 2 puntos	Materiales, artículo, visibles.	



GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

	Indicador	Métrica	Aplica		Evidencias	Nivel		
			Sí	No		0	1	2
3.3.2.3	Elevadores: - Ubicación cercana al acceso principal. - El recorrido hacia el elevador está señalizado. - La cabina para al nivel exacto de cada piso. - Cuenta con alarma sonora y visual. - El piso de la cabina es antiderrapante. - Área interior libre, de 150 por 150 cm como mínimo. Ancho mínimo de puerta de 100 cm. - Controles de llamada colocados a 120 cm del nivel de piso a la parte superior. - Barandales interiores colocados a 75 y 90 cm de altura en tres lados, separados 5 cm de la pared. - Los botones cuentan con números arábigos en relieve y caracteres en lenguaje Braille, dependiendo del tipo de unidad hospitalaria. - Señalización del número de piso en relieve y lenguaje Braille a 140 cm de altura, sobre los controles de llamada, dependiendo del tipo de unidad hospitalaria. - Cuenta con mecanismos de cierre automático de puerta con 15 segundos de apertura como mínimo.							



GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

Indicador	Métrica	Aplica		Evidencias	Nivel	
		Sí	No		0	1 2
3.3.3	Sanitarios					
3.3.3.1	a. Sanitario para personas que usan muletas o bastones - Ancho libre mínimo del gabinete, 90 cm. - Puerta de 90 cm de ancho como mínimo. - Barra de apoyo lateral combinada "horizontal – vertical" colocada a 1.50 cm de altura en su parte superior y a 40 cm el muro posterior del inodoro. - Barra de apoyo lateral horizontal colocada a 75 cm de altura y a 30 cm de muro posterior del inodoro. - Gancho o ménsula para colgar muletas, colocado a 1.60 cm de altura. - Portapapel a una altura de 50 cm. a partir del nivel de piso.			Cumple de 1 a 3 requisitos.- 1 punto Cumple de 4 a 6 requisitos. - 2 puntos		
3.3.3.2	b. Sanitario para personas en silla de ruedas - Dimensiones de 2 m de fondo por 1.60 cm de frente. - Puerta de 100 cm de ancho mínimo. - Inodoro de 52 cm de altura, colocado a 56 cm de su eje, con respecto al paño de la pared. - Barras de apoyo horizontales de 90 cm de longitud colocadas a 50 cm y 90 cm de altura del lado de la pared más cercana al inodoro y a 30 cm del muro posterior. - Barra de apoyo esquina combinada "horizontal - vertical" colocada a 75 cm de altura del lado de la pared más cercana al inodoro. -Fluxómetro manual o con sensor de presencia.			Cumple de 1 a 3 requisitos.- 1 punto Cumple de 4 a 6 requisitos. - 2 puntos		



GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

Aplica				Evidencias	Nivel		
Indicador	Métrica	Sí	No		0	1	2
		Criterios / parámetros de aceptación					
3.3.3.3	c. Mingitorio - Mueble colocado a 76 cm de altura libre, anclado al muro para soportar un peso de 100 kg. - Barras de apoyo para usuarios con muletas, bastón o movilidad limitada. - Mingitorio con altura menor, para niños y personas de talla baja. - Desagüe hacia la pared posterior para permitir el paso de las piernas de la persona en silla de ruedas. - Tira táctil o cambio de textura en el pavimento desde el exterior para orientación de ciegos y débiles visuales con un ancho mínimo de 15 cm.						
			Cumple de 1 a 3 requisitos- - 1 punto Cumple de 4 a 5 requisitos. - 2 puntos				
3.3.3.4	d. Lavabos. - Distancia a ejes, de 90 cm entre lavabos. - Grifo colocado a 35 cm de la pared separados 20 cm entre sí. - Cuando exista agua caliente, el grifo correspondiente se señalará con color rojo. - Secador de manos o partarrollos a una altura máxima de 120 cm. del nivel del piso, colocados fuera de la circulación. - En los sanitarios para el uso de personas con discapacidad, debe tener un lavabo libre en la parte interior a una altura máxima de 80 cm., con llaves tipo palanca y con área libre de obstáculos al frente del lavabo de al menos 135 X 135 cm.						
			Cumple de 1 a 3 requisitos- - 1 punto Cumple de 4 a 5 requisitos. - 2 puntos				



GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

Indicador	Métrica	Aplica		Evidencias	Nivel	
		Si	No		0	1 2
e. Características con los que deben contar: - Señalización en iconografía y en braille. - Piso firme, uniforme y antiderrapante. - Ruta de tira táctil o cambio de textura desde pasillo para indicación a ciegos y débiles visuales. - Puertas del sanitario con abatimiento hacia fuera. - Ancho mínimo de puerta libre 100 cm. - Circulación interna de 1,50 cm de ancho - Muros macizos en sanitarios sobre todo los asignados para personas con discapacidad. - Barras de apoyo de fierro galvanizado esmaltado o acero inoxidable de 3.8 cm de diámetro. - Wc con una altura máxima de 45 a 50 cm. - En caso de que cuenten con desagües de rejillas, las ranuras no deben tener más de 1.3 cm. (1/2") de ancho. - Cambiador de pañales tanto en baño de mujeres como de hombres.				Cumple de 1 a 4 requisitos: - 1 punto Cumple de 5 a 11 requisitos. - 2 puntos		



GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

		Métrica	Aplica		Evidencias	Nivel		
			Sí	No		0	1	2
3.3.4	Espacios descubiertos							
3.3.4.1	Resguardos: - En cada nivel de la edificación hay áreas de resguardo (las personas pueden concentrarse en situaciones de emergencia y esperar a ser rescatadas). - Las áreas de resguardo se localizan céntricamente en cada nivel, construidas con materiales incombustibles. -Las puertas de resguardo tienen acceso al exterior: puerta con claro mínimo libre de 1m, con cierre hermético, espacio libre de obstáculos, espacio señalizado para la concentración de personas con discapacidad. -Las rutas hacia las áreas de resguardo están señalizadas y cuentan con alarmas visuales y sonoras.			Cumple de 1 a 3 requisitos-- 1 punto Cumple con 4 o más requisitos. - 2 puntos				



GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

	Indicador	Métrica	Aplica		Criterios / parámetros de aceptación	Evidencias	Nivel	
			Sí	No			0	1 2
3.3.4.2	Espacios para sala de espera: -Instalación de alarmas sonoras y visuales en la sala de espera. -El acomodo de los sillones permite espacios de circulación mínimos de 100 cm y áreas de aproximación suficientes. -El recorrido hacia los lugares para personas en silla de ruedas, está libre de obstáculos, señalizados y sin escalones. -Área destinada para personas ciegas o débiles visuales (ubicada cerca de un módulo de control). -Área para personas con muletas con el símbolo ubicado en los respaldos de los asientos - Letrero o calcomanía con símbolo internacional de personas con discapacidad. -Gua para personas con discapacidad visual, franja de textura rugosa de 15 cm o cambio de material. -Teléfono accesible para personas con discapacidad auditiva, con su respectivo letrero en pared con símbolo internacional de teléfono de texto con una flecha que indique dirección en que hay uno.				Cumple de 1 a 3 requisitos-- 1 punto Cumple con 4 o más requisitos. - 2 puntos			



GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

Indicador	Métrica	Aplica		Evidencias	Nivel		
		Sí	No		0	1	2
Mostradores: - Área adecuada para uso por personas en sillas de ruedas. - La altura es de 0.73 a 0.78 cm de altura. - El área permite la aproximación en silla de ruedas, sin la obstrucción de faldones bajos. - El mostrador tiene una altura de 0.73 a 0.78 cm. - Área de aproximación, libre de obstáculos.				Cumple de 1 a 3 requisitos.- 1 punto Cumple con 4 o más requisitos.- 2 puntos			
3.4	Garantía del derecho a la movilidad de manera universal						
3.4.1	Servicio de transporte público confiable, cómodo, seguro y gratuito a través de espacios y sistemas especiales para optimizar la accesibilidad.			Cubre con el requisito.- 2 puntos			
3.4.2	Todos los pasajeros van sentados (no se transporta viajeros de pie).			Cubre con el requisito.- 2 puntos			
3.4.3	La velocidad máxima que se alcanza es de 100 km/h en autopista.			Cubre con el requisito.- 2 puntos			
3.4.4	La velocidad máxima que se alcanza es de 90 km/h cuando transcorre por carreteras convencionales.			Cubre con el requisito.- 2 puntos			
3.4.5	La velocidad en vías fuera de poblaciones máxima es de 80 km/h y en tramos urbanos no supera los 50 km/h.			Cubre con el requisito.- 2 puntos			
TOTAL CATEGORÍA DIAMANTE							



GUÍA PARA EVALUACIÓN DEL DISTINTIVO QUERÉTARO INCLUYENTE

CÓDIGO:	MIN-310000-002	FECHA ELAB:	08-06-15
REVISIÓN:	0	FECHA MODIF:	

HOJA DE AUTORIZACIONES

Mtr. January Cemiramiz Gordoa Arredondo

Analista de Desarrollo Institucional
Elaboró

Lic. María Soledad Solana Ramírez

Directora del Instituto de Innovación y Desarrollo
Vo. Bo.

Lic. Lidice Sylvia Rincón Gallardo Pavón

Directora del Instituto para Prevenir y Eliminar la Discriminación
Autorizó



**MUNICIPIO DE
QUERÉTARO**
PRESIDENCIA 2012-2015

GacetaMunicipal

Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
Responsable de la publicación: Secretaría del Ayuntamiento