



**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

15 de Septiembre de 2015 • Año III • No. 68 Tomo I

## ÍNDICE

- 3 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 2a y 4a Etapas del fraccionamiento de tipo popular denominado “Real del Marqués”, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad.
- 13 Acuerdo por el que se autoriza el incremento de densidad de población a 700 Hab./Ha (H7) para los predios ubicados en la calle Senda del Carruaje y Senda del Vitral, Manzana IV, Sección Primera, Fase “A”, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 18 Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Calle Ayate No. 1014, perteneciente al asentamiento humano Denominado Cuitláhuac, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 22 Acuerdo por el que se autoriza el incremento de la densidad de población, para los lotes del 33 al 36 de la manzana XXXVI y cambio de uso de suelo para el lote 1 de la manzana XXXVI, de la fase “B” del fraccionamiento denominado “Milenio III”, en la Delegación Villa Cayetano Rubio.
- 27 Acuerdo por el que se autoriza el incremento de la densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a 600 hab./ha. (H6), para diversos lotes de la fase “A” del fraccionamiento denominado “Milenio III”, delegación Villa Cayetano Rubio.
- 34 Acuerdo por el que SE AUTORIZA el incremento en la densidad de población para el inmueble ubicado en la Calle Sendero Apacible sin número, identificado como lote 40 de la manzana XXI, en la Fase B del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 38 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Misión de Carillo II”, ubicado en el Camino a Mompaní en la Delegación Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad.
- 46 Acuerdo relativo a la autorización definitiva y entrega recepción del fraccionamiento de tipo popular denominado “La Loma”.
- 52 Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 59 SE AUTORIZA al Síndico Municipal para que en representación del Municipio de Querétaro suscriba el instrumento público relativo al contrato de donación de la Parcela 173 Z-9 P 1/1 del Ejido Jurica con superficie de 9,643.90 m2, como parte de la superficie que deberá ser donada al Municipio de Querétaro por concepto de autorización de un desarrollo habitacional que se pretende llevar a cabo al poniente de la Parcela, ubicada en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con el Estudio técnico con número de folio 156/15 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.
- 63 Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a comercial y servicios (CS) para el predio ubicado en Avenida Constituyentes Oriente s/n, Fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

- 68 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento Loma Dorada; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 73 Acuerdo relativo al Dictámen de la Iniciativa de “Ley que reforma el Apartado B del Artículo 33 de la Constitución Política del Estado de Querétaro”.
- 74 Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4) a uso comercial y servicios (CS) para los lotes 4 y 5 ubicados en Calle Cordillera de los Andes, en la Ex Hacienda de San Pedro Mártir identificados con la clave catastral 14 01 001 27 940 023 y superficie de 204.00 m<sup>2</sup>; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 81 Acuerdo por el que se autoriza la donación de diversos predios propiedad del Municipio de Querétaro a favor del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (SMDIF).
- 91 Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 100 Hab./Ha. (H1), a uso comercial y de servicios (CS), así como modificación de coeficientes de ocupación de suelos (COS) a 0.89, coeficientes de uso de suelo (CUS) a 17.44 y modificación de altura a 83.40 metros, para predio ubicado en Calle Hacienda Santillán s/n, correspondiente a los lotes 184 y 186 del Fraccionamiento El Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 99 Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 100 Hab./Ha. (H1) a uso habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha y servicios (H4S) para una fracción de la Parcela 29 Z-1 P 1/2 del Ejido Casa Blanca, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 106 Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a comercial y de servicios para la Parcela 78 Z-1 P1/1, ubicada en el Ejido San Pablo; Delegación Municipal Epigmenio González con superficie de 34,155.78 m<sup>2</sup>.
- 113 Acuerdo por el que se faculta al Síndico, con la participación de los Secretarios de Administración y de Finanzas para celebrar, en representación del Municipio de Querétaro, un convenio de colaboración con la Universidad Nacional Autónoma de México.
- 115 Acuerdo por el que se designa a los integrantes de la Comisión de Entrega al Ayuntamiento Electo para el periodo 2015-2018.
- 117 Acuerdo por el que se modifica el similar de fecha 9 de octubre de 2012 por el cual se aprueba el calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo.

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; Y DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO POR EL ACUERDO DE CABILDO RELATIVO A LA DELEGACIÓN DE FACULTADES A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE MUNICIPAL PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.

#### CONSIDERANDOS

1. Que de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios están dotados de autonomía, patrimonio propio y se encuentran facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. Que en atención a lo dispuesto por el Artículo 30 Fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, otorga a los Ayuntamientos atribuciones 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.
3. Que los Artículos 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 73 del Código Municipal de Querétaro y conforme al Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003 por el que se crea la Secretaría de Desarrollo Sustentable, refieren que ésta Dependencia es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal.
4. Que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de noviembre de 2012, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el delegar facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano, acuerdo publicado en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" en fecha 06 (seis) de Noviembre del 2009 (dos mil nueve), y en atención al artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, ésta Secretaría se encuentra legalmente facultada para la emisión del presente acto administrativo.
5. Que mediante escrito presentado por el *Arquitecto Jorge Ismael Villalobos Hermosillo*, Representante Legal de la persona moral denominada *Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V.*, en esta Secretaría de Desarrollo Sustentable con fecha 14 de abril de 2015, solicita la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 2ª y 4ª Etapas, del fraccionamiento de tipo popular denominado "Real del Marqués"**, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

#### DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 5,599 de fecha 24 de diciembre de 1981, instrumento inscrito bajo el número 995, folios 250 V del tomo número XXXVIII del volumen de la sección de Comercio del Municipio de Celaya, Estado de Guanajuato, de fecha 14 de abril de 1982, se hace constar la constitución la sociedad mercantil denominada Bufette Profesional de Construcción, Sociedad Anónima de Capital Variable.
2. Mediante escritura pública número 40,358 de fecha 31 de mayo de 2006, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario 00223346/0001 de fecha 30 de octubre de 2006, se hace constar el contrato a plazos de una superficie de 185,952.40 m<sup>2</sup>, por una parte el Señor José Amílcar González de Cosío Frías como la parte vendedora y la otra como la parte compradora la empresa denominada Bufette Profesional de Construcción, S. A. de C. V., replantada en su acto por el apoderado legal el Ingeniero Julián Malo Guevara.
3. Mediante escritura pública 40,431 de fecha 13 de junio de 2006, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00223357/0001 de fecha 30 de octubre de 2006, se hace constar el contrato a plazos de una superficie de 46,047.60 m<sup>2</sup>, por una parte el Señor José Amílcar González de Cosío Frías como la parte vendedora y la otra como la parte compradora la empresa denominada Bufette Profesional de Construcción, S. A. de C. V., replantada en su acto por el apoderado legal el Ingeniero Julián Malo Guevara.
4. Mediante Escritura Pública número 10,147 de fecha 5 de julio de 2006, la empresa denominada Bufette Profesional de Construcción, Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga Poder General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración a favor del C. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo.

5. Mediante escritura pública 41,738 de fecha 15 de enero de 2007, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00235520/0001 de fecha 29 de marzo de 2007, se hace constar el contrato a plazos de una superficie de 182,000.00 m<sup>2</sup>, por una parte el Licenciado Arturo González de Cosío Frías como la parte vendedora y la otra como la parte compradora la empresa denominada Bufette Profesional de Construcción, S. A. de C. V., replantada en su acto por el apoderado legal Ingeniero Julián Malo Guevara.
6. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitió la Licencia de Fusión de predios número 2007-422, de fecha 3 de octubre de 2007, en la que se fusionan tres predios ubicados en Camino a Mompaní s/n, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para conformar una superficie de 414,000.00 m<sup>2</sup>, con la que la empresa Bufette Profesional de Construcción, Sociedad Anónima de Capital Variable acredita los derechos de propiedad del predio.
7. Mediante Escritura Pública número 43,317 de fecha 22 de octubre de 2007, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 256587/1, de fecha 22 de enero de 2008, se protocoliza la Licencia de Fusión de predios número 2007-422, de fecha 3 de octubre de 2007, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante la cual se fusionan tres predios ubicados en Camino a Mompaní s/n, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para conformar una superficie de 414,000.00 m<sup>2</sup>, con la que la empresa Bufette Profesional de Construcción, Sociedad Anónima de Capital Variable acredita los derechos de propiedad del predio.
8. La Dirección de Catastro Municipal adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales, emitió el Deslinde Catastral DMC2007152, de fecha 17 de enero de 2008, para una superficie de 416,399.295 m<sup>2</sup>, para el predio identificado con la clave catastral 14 01 042 65 230 016, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
9. La Comisión Federal de Electricidad informó que está en posibilidad de otorgar el servicio de energía eléctrica solicitado, mediante el oficio número DP-084/08, de fecha 24 de enero de 2008, para el predio al que denominan Fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en la poligonal 2, de la Fracción 1 y la Fracción 2, del predio rústico conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, Camino a Mompaní, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
10. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número 2008-3823 de fecha 29 de mayo de 2008, autorizó el uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab/ha, del predio ubicado en Camino a Mompaní, Delegación Félix Osores Sotomayor, para un total de 2,484 viviendas y 7 lotes comerciales.
11. La Comisión Estatal de Agua emite convenio de reconocimiento y pago de los adeudos por los derechos de infraestructura para la prestación de los servicios a nuevos usuarios que celebra Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V; de fecha 04 de diciembre de 2008, número de expediente QR-001-05-D y número de convenio DDC/CO/030/2008, correspondiente a los derechos de infraestructura para la prestación del servicio de agua potable a nuevos usuarios del desarrollo habitacional denominado Real del Marqués, ubicado en el Polígono 1 y 2 de la fracción 1 y fracción 2 del predio rustico denominado Potrero de Carrillo del Municipio de Querétaro, correspondiente a 600 viviendas.
12. La Comisión Estatal de Agua emite convenio de reconocimiento y pago de los adeudos por los derechos de infraestructura para la prestación de los servicios a nuevos usuarios que celebra Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V; de fecha 17 de marzo de 2009, número de expediente QR-001-05-D número de convenio DDC/CO/008/2009, correspondiente a los derechos de infraestructura para la prestación del servicio de agua potable a nuevos usuarios del desarrollo habitacional denominado Real del Marqués, ubicado en el Polígono 1 y 2 de la fracción 1 y fracción 2 del predio rustico denominado Potrero de Carrillo del Municipio de Querétaro, compuesto por 1,200 viviendas.
13. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0201/2009, de fecha 24 de marzo de 2009, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado autoriza en materia de impacto ambiental la procedencia de 1,200 viviendas para un desarrollo al que denominan Real del Marqués, que pretende realizarse en la fracción del predio Potrero de la Mesa de Carrillo, localizado en el camino a Mompaní, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en dicha autorización.
14. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COPU/FC/2177/2009, de fecha 19 de mayo de 2009, emitió el alineamiento para las vialidades identificadas como Camino a Mompaní y Boulevard Peña Flor, en referencia al predio ubicado en Potrero de la Mesa de Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
15. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio con folio SSPM/DT/IT/817/2009, de fecha 3 de junio de 2009, dictaminó Factible la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, debiendo realizar las acciones de mitigación vial que en él se indican.
16. El promotor presenta copia del plano autorizado por la Dirección de Tránsito Municipal, con fecha 29 de septiembre de 2009, del proyecto vial del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

**17.** Mediante oficio con folio DDU/COPU/FC/4380/2009 de fecha 9 de noviembre de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, a desarrollarse en 4 etapas, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

**18.** El promotor presenta copia del proyecto de Electrificación del fraccionamiento Real del Marqués, con número de aprobación 4890/2009, de fecha 9 de diciembre de 2009, emitido por la Comisión Federal de Electricidad.

**19.** Presenta el promotor copia de los planos autorizados por la Comisión Estatal de Aguas, de fecha 19 de marzo de 2010 de Agua Potable, Alcantarillado Pluvial y Alcantarillado Sanitario, con número de aprobación 10-036 y número de expediente QR-001-05-D, para el fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en la fracción del predio Potrero de la Mesa de Carrillo, localizado en el camino a Mompaní, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

**20.** El promotor presenta Proyecto Alumbrado Público autorizado por el Departamento de Alumbrado Público de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAA/ALU/254/2010, de fecha 26 de marzo de 2010, para el fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

**21.** Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, identificado con el expediente número 09/10, de fecha 10 de mayo de 2010, se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 1ª Etapa y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

**22.** Para dar Cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, identificado con el expediente número 09/10, de fecha 10 de mayo de 2010, se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 1ª Etapa y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el promotor presenta los siguientes recibos de pago:

- Recibo único de pago con folio H 0696266, de fecha 8 de junio de 2010, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$339,225.56, por concepto de Derechos de Supervisión de la 1ª Etapa del fraccionamiento.
- Recibo único de pago con folio H 0696267, de fecha 8 de junio de 2010, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$156,189.81, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Comercial de la 1ª Etapa del fraccionamiento.
- Recibo único de pago con folio H 0696268, de fecha 08 de junio de 2010, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$209,426.42, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la 1ª Etapa del fraccionamiento.
- Recibo único de pago con folio H 0696269, de fecha 8 de junio de 2010, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$29,179.48, por concepto de Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento.

**23.** El promotor presenta cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, identificado con el expediente número 09/10, de fecha 10 de mayo de 2010, relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 1ª Etapa y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, con la publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 29 de junio de 2010, Año I, No. 19 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro en el Tomo CXLIII de fecha 16 de julio de 2010 Número 40 y el Tomo CXLIII de fecha 23 de julio de 2010 Número 41.

**24.** Mediante dictamen de uso de suelo número 2010-2661, de fecha 24 de mayo de 2010, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal dictaminó factible la ampliación de uso de suelo para ubicar un total de 2,496 viviendas, 7 lotes de uso comercial y/o de servicios y 1 lote de servicios, para un predio ubicado en la Fracción I del predio rústico denominado Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní, con una superficie de 416,399.00 m2, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

**25.** Mediante oficio número DDU/CPU/FC/4143/2010, de fecha 15 de octubre de 2010, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal otorgó la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, desarrollado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, ubicado en Camino a Mompaní s/n, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; debido a un incremento en la superficie de Equipamiento de la Comisión Estatal de Aguas y una disminución en las superficies Vendible Habitacional y Comercial y/o de Servicios, sin modificar la traza urbana, ni incrementar la densidad de población autorizada.

**26.** Mediante acuerdo 39/10 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 17 de noviembre de 2010, se emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el

predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor, quedando las superficies de la siguiente manera:

| <b>REAL DEL MARQUÉS</b>                                            |                        |             |                     |                         |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|---------------------|-------------------------|
| <b>CUADRO GENERAL DE ÁREAS Y LOTES</b>                             |                        |             |                     |                         |
| <b>RELOTIFICACIÓN AUTORIZADA CON FECHA 17 DE NOVIEMBRE DE 2010</b> |                        |             |                     |                         |
| <b>CONCEPTO</b>                                                    | <b>SUPERFICIE (M2)</b> | <b>%</b>    | <b>No. DE LOTES</b> | <b>No. DE VIVIENDAS</b> |
| ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL                                         | 257,868.928            | 61.928%     | 189                 | 1,960                   |
| ÁREA VENDIBLE COMERCIAL                                            | 16,202.322             | 3.891%      | 4                   | 0                       |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL, COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS       | 7,864.499              | 1.889%      | 1                   | 0                       |
| EQUIPAMIENTO CEA                                                   | 2,271.721              | 0.546%      | 1                   | 0                       |
| EQUIPAMIENTO URBANO (DONACIÓN)                                     | 12,494.933             | 3.001%      | 1                   | 0                       |
| ÁREA VERDE (DONACIÓN)                                              | 36,830.782             | 8.845%      | 5                   | 0                       |
| ÁREA VIALIDAD                                                      | 82,866.110             | 19.901%     | 0                   | 0                       |
| <b>TOTAL</b>                                                       | <b>416,399.295</b>     | <b>100%</b> | <b>201</b>          | <b>1,960</b>            |

| <b>1a ETAPA</b>                                                    |                        |             |                     |                         |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|---------------------|-------------------------|
| <b>RELOTIFICACIÓN AUTORIZADA CON FECHA 17 DE NOVIEMBRE DE 2010</b> |                        |             |                     |                         |
| <b>CONCEPTO</b>                                                    | <b>SUPERFICIE (M2)</b> | <b>%</b>    | <b>No. DE LOTES</b> | <b>No. DE VIVIENDAS</b> |
| ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL                                         | 101,382.456            | 59.340%     | 49                  | 736                     |
| ÁREA VENDIBLE COMERCIAL                                            | 16,202.322             | 9.483%      | 4                   | 0                       |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL, COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS       | 0.000                  | 0.000%      | 0                   | 0                       |
| EQUIPAMIENTO CEA                                                   | 2,271.721              | 1.330%      | 1                   | 0                       |
| EQUIPAMIENTO URBANO (DONACIÓN)                                     | 12,494.933             | 7.313%      | 1                   | 0                       |
| ÁREA VERDE (DONACIÓN)                                              | 5,609.848              | 3.283%      | 1                   | 0                       |
| ÁREA VIALIDAD                                                      | 32,889.084             | 19.250%     | 0                   | 0                       |
| <b>TOTAL</b>                                                       | <b>170,850.364</b>     | <b>100%</b> | <b>56</b>           | <b>736</b>              |

| <b>2a ETAPA</b>                                                    |                        |             |                     |                         |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|---------------------|-------------------------|
| <b>RELOTIFICACIÓN AUTORIZADA CON FECHA 17 DE NOVIEMBRE DE 2010</b> |                        |             |                     |                         |
| <b>CONCEPTO</b>                                                    | <b>SUPERFICIE (M2)</b> | <b>%</b>    | <b>No. DE LOTES</b> | <b>No. DE VIVIENDAS</b> |
| ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL                                         | 75,846.399             | 73.723%     | 34                  | 582                     |
| ÁREA VENDIBLE COMERCIAL                                            | 0.000                  | 0.000%      | 0                   | 0                       |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL, COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS       | 0.000                  | 0.000%      | 0                   | 0                       |
| EQUIPAMIENTO CEA                                                   | 0.000                  | 0.000%      | 0                   | 0                       |
| EQUIPAMIENTO URBANO (DONACIÓN)                                     | 0.000                  | 0.000%      | 0                   | 0                       |
| ÁREA VERDE (DONACIÓN)                                              | 15,956.635             | 15.510%     | 1                   | 0                       |
| ÁREA VIALIDAD                                                      | 11,076.683             | 10.767%     | 0                   | 0                       |
| <b>TOTAL</b>                                                       | <b>102,879.717</b>     | <b>100%</b> | <b>35</b>           | <b>582</b>              |

| 3a ETAPA                                                     |                   |             |              |                  |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|--------------|------------------|
| RELOTIFICACIÓN AUTORIZADA CON FECHA 17 DE NOVIEMBRE DE 2010  |                   |             |              |                  |
| CONCEPTO                                                     | SUPERFICIE (M2)   | %           | No. DE LOTES | No. DE VIVIENDAS |
| ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL                                   | 71,483.567        | 87.116%     | 5            | 541              |
| ÁREA VENDIBLE COMERCIAL                                      | 0.000             | 0.000%      | 0            | 0                |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL, COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS | 0.000             | 0.000%      | 0            | 0                |
| EQUIPAMIENTO CEA                                             | 0.000             | 0.000%      | 0            | 0                |
| EQUIPAMIENTO URBANO (DONACIÓN)                               | 0.000             | 0.000%      | 0            | 0                |
| ÁREA VERDE (DONACIÓN)                                        | 0.000             | 0.000%      | 0            | 0                |
| ÁREA VIALIDAD                                                | 10,571.934        | 12.884%     | 0            | 0                |
| <b>TOTAL</b>                                                 | <b>82,055.501</b> | <b>100%</b> | <b>5</b>     | <b>541</b>       |

| 4a ETAPA                                                     |                   |             |              |                  |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|--------------|------------------|
| RELOTIFICACIÓN AUTORIZADA CON FECHA 17 DE NOVIEMBRE DE 2010  |                   |             |              |                  |
| CONCEPTO                                                     | SUPERFICIE (M2)   | %           | No. DE LOTES | No. DE VIVIENDAS |
| ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL                                   | 9,156.506         | 15.106%     | 101          | 101              |
| ÁREA VENDIBLE COMERCIAL                                      | 0.000             | 0.000%      | -            | 0                |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL, COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS | 7,864.499         | 12.975%     | 1            | 0                |
| EQUIPAMIENTO CEA                                             | 0.000             | 0.000%      | -            | 0                |
| EQUIPAMIENTO URBANO (DONACIÓN)                               | 0.000             | 0.000%      | 0            | 0                |
| ÁREA VERDE (DONACIÓN)                                        | 15,264.299        | 25.183%     | 3            | 0                |
| ÁREA VIALIDAD                                                | 28,328.409        | 46.736%     | -            | 0                |
| <b>TOTAL</b>                                                 | <b>60,613.713</b> | <b>100%</b> | <b>105</b>   | <b>101</b>       |

**27.** El promotor presenta cumplimiento al punto número 2 indicado en el Resolutivo del Dictamen y en el Acuerdo TERCERO del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal con número de expediente 39/10 de fecha 17 de noviembre de 2010, relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor; mediante escritura pública número 79,059 de fecha 24 de octubre de 2011, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro y del Comercio de la Ciudad de Querétaro el día 5 de diciembre de 2011, bajo los folios inmobiliarios 404102/1, 404103/1, 404104/1, 404105/1, 404106/1, 404107/1, 404108/1, 404109/1, 404110/1, 404111/1, 404112/1, 404113/1, 404114/1, 404115/1, 404116/1, 404117/1, 404118/1, 404119/1, 404120/1, 404121/1, 404122/1, 404123/1, 404124/1, 404125/1, 404126/1, 404127/1, 404128/1, 404129/1, 404130/1, 404131/1, 404132/1, 404133/1, 404134/1, 404135/1, 404136/1, 404137/1, 404138/1, 404139/1, 404140/1, 404141/1, 404142/1, 404143/1, 404144/1, 404145/1, 404146/1, 404147/1, 404148/1, 404149/1, 404150/1, 404151/1, 404152/1, 404153/1, 404154/1, 404155/1, 404156/1; 404156/2 y 404156/3; para hacer constar la transmisión de propiedad por donación a título gratuito que realizan de una primera parte la sociedad mercantil denominada Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V., como Donante, y de una segunda parte el Municipio de Querétaro, como Donatario, con la comparecencia de BBVA Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, respecto de las vialidades, áreas de equipamiento y áreas verdes del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, de la siguiente manera:

- Una superficie de 82,866.110 m2 por concepto de vialidades
- Una superficie de 12,494.933 m2 por concepto de equipamiento urbano.
- Una superficie de 36,830.782 m2 por concepto de áreas verdes.

**28.** El promotor presenta cumplimiento al Transitorio Tercero de los Acuerdos emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, identificados con el expediente número 09/10, de fecha 10 de mayo de 2010, relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de

Obras de Urbanización de la 1ª Etapa y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués y 39/10 de fecha 17 de noviembre de 2010, relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués; mediante escritura pública número 77,726 de fecha 2 de junio de 2011, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, el día 2 de diciembre de 2011 bajo los folios inmobiliarios 256587/4, 403976/5, 403977/4, 403978/4, 403979/4, 403976/3, 403976/1, 403977/1, 403978/1, 403979/1, 403976/2, 403977/2, 403978/2, 403979/2, 403976/4, 403977/3, 403978/3, 403979/3, para hacer constar la protocolización de los siguientes documentos:

- Acta de ejecución de deslinde, así como el plano de deslinde catastral autorizado elaborado por la Dirección Municipal de Catastro, de fecha 19 de diciembre de 2007, con número de folio DMC2007152.
- La autorización del proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Real del Marqués”, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro el 9 de noviembre de 2009, junto con su plano anexo.
- La autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 1ª Etapa y nomenclatura del fraccionamiento, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, el 10 de mayo de 2010.
- La autorización del proyecto de Relotificación del fraccionamiento denominado “Real del Marqués” emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, el día 17 de noviembre del 2010.

**29.** En Sesión Ordinaria de cabildo de fecha 26 de julio de 2011, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la Autorización de Venta Provisional de Lotes de la 1ª Etapa del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor.

**30.** El promotor presenta proyecto de áreas verdes autorizado por la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DMI/CNI/261/2011, de fecha 24 de agosto de 2011, para el fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor.

**31.** El promotor presenta oficio número SSPM/DTM/IT/2016/12, de fecha 29 de mayo de 2012, mediante el cual la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió la actualización de los avances de las medidas de mitigación vial impuestas en el oficio SSPM/DTM/IT/817/2009, relativo a la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, debiendo dar cumplimiento a las indicadas en dicho documento.

**32.** El promotor presenta oficio número SSPM/DGM/IV/1373/12, de fecha 3 de diciembre de 2012, mediante el cual la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió la actualización de los avances de las medidas de mitigación vial impuestas en el oficio SSPM/DTM/IT/817/2009, relativo a la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, debiendo dar cumplimiento a las indicadas en dicho documento.

**33.** Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 5 de abril de 2013, identificado con Número de Exp. 05/13 se Autoriza a la empresa denominada “Bufette Profesional de Construcción”, S. A. de C. V., la Licencia de ejecución de obras de urbanización de la 3ª Etapa del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad.

**34.** Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 5 de abril de 2013, identificado con el Número de Exp. 05/13, relativo a la autorización de la Licencia de ejecución de obras de urbanización de la 3ª Etapa del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad, el promotor presenta:

- Oficio de la Dirección de Guardia Municipal adscrita a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal número SSPM/DGM/IV/716/14 de fecha 18 de febrero de 2014, relativo a la actualización del informe semestral respecto a los avances de las medidas de mitigación según oficio SSPM/DT/IT/817/2009, de fecha 3 de junio de 2009, para el proyecto del fraccionamiento denominado Real del Marqués.
- Oficio número SSPM/DGM/IV/5010/14 de fecha 02 de octubre de 2014, emitido por la Dirección de Guardia Municipal adscrita a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, relativo a la actualización del informe semestral respecto a los avances de las medidas de mitigación según oficio SSPM/DT/IT/817/2009, de fecha 3 de junio de 2009, para el proyecto del fraccionamiento denominado Real del Marqués.

**35.** Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 5 de abril de 2013, Acuerdo identificado con el Número de Exp. 05/13, relativo a la autorización de la Licencia de ejecución de obras de urbanización de la 3ª Etapa del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad, el promotor presenta:

- Comprobante de pago Z-93653 emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, de fecha 7 de mayo de 2013 por concepto de Derechos de Supervisión de la 3ª Etapa del fraccionamiento, por la cantidad de \$123,470.80.
- Comprobante de pago Z-1551082 emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, de fecha 7 de mayo de 2013 por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la 3ª Etapa del fraccionamiento, por la cantidad de \$548,636.38.

**36.** Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 5 de abril de 2013, Acuerdo identificado con el Número de Exp. 05/13, relativo a la autorización de la Licencia de ejecución de obras de urbanización de la 3ª Etapa del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor de esta ciudad, el promotor presenta publicación en la Gaceta Municipal del Municipio de Querétaro de fecha 04 de junio de 2013, Año I, No. 14 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro el Tomo CXLVI de fecha 21 de junio de 2013 No. 31.

**37.** Para dar cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 5 de abril de 2013, Acuerdo identificado con el Número de Exp. 05/13, relativo a la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización de la 3ª Etapa del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor de esta ciudad, el promotor presenta escritura pública número 22,205 de fecha 20 de agosto de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Querétaro, Qro., bajo el folio inmobiliario 403978/8 en donde se protocoliza el Acuerdo antes citado.

**38.** Mediante oficio número VE/1909/2014 de fecha 24 de octubre de 2014, emitido por la Comisión Estatal de Aguas ratifica la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 284 viviendas y 5 lotes comerciales del Desarrollo denominado Real del Marqués ubicado en el Polígono 1 y 2 de la Fracción 1 y Fracción 2 del predio rustico denominado Potrero de la Mesa de Carrillo en el Municipio de Querétaro, quedando pendientes de ratificar 257 viviendas de la 3ª Etapa.

**39.** Mediante oficio número VE/0445/2015 de fecha 23 de marzo de 2015, emitido por la Comisión Estatal de Aguas ratifica la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 1,200 viviendas del Desarrollo denominado Real del Marqués ubicado en el Polígono 1 y 2 de la Fracción 1 y Fracción 2 del predio rustico denominado Potrero de la Mesa de Carrillo en el Municipio de Querétaro,

**40.** Mediante oficio número VE/0450/2015 de fecha 23 de marzo de 2015, emitido por la Comisión Estatal de Aguas ratifica la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 145 viviendas del Desarrollo denominado Real del Marqués ubicado en el Polígono 1 y 2 de la Fracción 1 y Fracción 2 del predio rustico denominado Potrero de la Mesa de Carrillo en el Municipio de Querétaro, debido a que 455 viviendas ya fueron liberadas para su contratación, dando un total de 600 tomas.

**41.** Mediante oficio número VE/0704/2015 de fecha 08 de mayo de 2015, emitido por la Comisión Estatal de Aguas ratifica la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 284 viviendas y 5 lotes comerciales del Desarrollo denominado Real del Marqués ubicado en el Polígono 1 y 2 de la Fracción 1 y Fracción 2 del predio rustico denominado Potrero de la Mesa de Carrillo en el Municipio de Querétaro.

**42.** Mediante Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 14 de abril de 2015, el Ayuntamiento Autoriza a la empresa denominada "Bufette Profesional de Construcción", S. A. de C. V., la Venta de Lotes de la 3ª Etapa del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor de esta ciudad.

**43.** Mediante escritura pública 26,889 de fecha 16 de abril de 2015, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el Folios Inmobiliario 00508751/0001, 00508752/0001, 00508753/0001, 00508754/0001, 00508755/0001 de fecha 30 de abril de 2015, se hace constar la protocolización del Acuerdo relativo a la autorización Provisional para venta de lotes de la 3ª. Etapa del Fraccionamiento "Real del Marques", ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en camino a Mompaní, de la Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor.

**44.** Mediante el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", tomo CXLVIII de fecha 1 de Mayo de 2015 No. 20 y fecha 8 de Mayo de 2015 No. 22, así como la Gaceta Municipal de fecha 15 de mayo de 2015 No. 58 y de fecha 19 de mayo de 2015 No. 59, se realiza la publicación del Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 14 de abril en que se autoriza la Venta de Lotes de la 3ª Etapa del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués.

**45.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión de la 2ª y 4ª Etapas del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

**Derechos de Supervisión de la 2ª Etapa Fraccionamiento  
Real del Marqués**

|               |   |       |                     |
|---------------|---|-------|---------------------|
| 8,757,315.48  | x | 1.50% | \$131,359.73        |
| 25% Adicional |   |       | \$32,839.93         |
| <b>Total.</b> |   |       | <b>\$164,199.67</b> |

**Derechos de Supervisión de la 4ª Etapa Fraccionamiento  
Real del Marqués**

|               |   |       |                     |
|---------------|---|-------|---------------------|
| 19,365,557.04 | x | 1.50% | \$290,483.36        |
| 25% Adicional |   |       | \$72,620.84         |
| <b>Total.</b> |   |       | <b>\$363,104.19</b> |

**46.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, y Superficie Vendible Comercial del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

**Impuesto por Superficie Vendible Habitacional  
de la 2ª Etapa Fraccionamiento Real del Marqués**

|               |           |      |        |                     |
|---------------|-----------|------|--------|---------------------|
| Habitacional  | 75,846.40 | m² X | \$6.83 | \$518,030.91        |
| 25% Adicional |           |      |        | \$129,507.73        |
| <b>Total:</b> |           |      |        | <b>\$647,538.63</b> |

**Impuesto por Superficie Vendible Habitacional  
de la 4ª Etapa Fraccionamiento Real del Marqués**

|               |          |      |        |                    |
|---------------|----------|------|--------|--------------------|
| Habitacional  | 9,156.51 | m² X | \$6.83 | \$62,538.94        |
| 25% Adicional |          |      |        | \$15,634.73        |
| <b>Total:</b> |          |      |        | <b>\$78,173.67</b> |

**Impuesto por Superficie Vendible Comercial y Servicios  
de la 4ª Etapa Fraccionamiento Real del Marqués**

|                          |          |      |         |                     |
|--------------------------|----------|------|---------|---------------------|
| Comercial y<br>Servicios | 7,864.50 | m² X | \$30.73 | \$241,676.05        |
| 25% Adicional            |          |      |         | \$60,419.01         |
| <b>Total:</b>            |          |      |         | <b>\$302,095.07</b> |

**47.** Mediante oficio número REG/MPM/059/2015, de fecha 08 de julio de 2015, se hace constar que derivado de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Querétaro, celebrada el día 8 de julio del presente año, se informa que en el punto **TRES** del orden del Día, se trató lo siguiente:

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA 2ª Y 4ª ETAPA, DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO POPULAR DENOMINADO "REAL DEL MARQUÉS" UBICADO EL PREDIO CONOCIDO COMO POTRERO DE LA MESA DE CARRILLO, EN CAMINO A MOMPANÍ S/N, DELEGACIÓN MUNICIPAL FÉLIX OSORES SOTOMAYOR.

Habiendo resuelto del estudio y análisis del asunto de referencia por unanimidad de votos de los presentes a dicha comisión, la autorización previa que debe otorgar la misma con fundamento en el Resolutivo SEGUNDO del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de noviembre de 2012, lo que hago de su conocimiento para que sea remitida la presente ya que se deberá hacer constar en el documento final que emita la Secretaría de Desarrollo Sustentable respecto del asunto en comento.

Razón por la cual, esta Secretaría emite la siguiente:

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable **considera FACTIBLE que se otorgue la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 2ª y 4ª Etapas del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués**, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, así como la definición de los términos para dicha autorización, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de derechos de supervisión e impuestos sobre superficie vendible habitacional, comercial y de servicios, de acuerdo a lo indicado en los puntos 45 y 46 del presente estudio técnico, en un plazo máximo de 30 días a partir de autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable.

La Ejecución de las Obras de Urbanización, deberá quedar concluida en un plazo que no excederá de dos años contados a partir del inicio de la vigencia de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, de conformidad al Artículo 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 112 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

De acuerdo a lo señalado en el Artículo 119 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, en los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen de predios dentro del mismo fraccionamiento.

El presente documento no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano para el Estado de Querétaro y sus reglamentos, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento. Lo anterior de conformidad al artículo 114 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2000 salarios mínimos vigentes, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV y V, 187, 192, 196, 201, 202, y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de Noviembre del 2012 (dos mil doce), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 11 (once) de Diciembre del 2012 (dos mil doce), y en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" de fecha 18 (dieciocho) de Enero del 2013 (dos mil trece), mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, la emisión de la Licencia de

Ejecución de Obras de Urbanización en materia de fraccionamientos, en los términos señalados en el acuerdo primero fracción II punto tres y acuerdo segundo fracción I punto 2 del Acuerdo de Cabildo de mérito.

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría en uso de las facultades conferidas:

### **ACUERDO**

**PRIMERO.** Se otorga a la empresa denominada “Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V.”; representada por el Arquitecto Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 2ª y 4ª Etapas del fraccionamiento de tipo popular denominado “ Real del Marqués”**, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad.

**SEGUNDO.** El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de derechos de supervisión e impuestos sobre superficie vendible habitacional, comercial y de servicios, de acuerdo a lo indicado en los puntos 45 y 46 del presente estudio técnico, en un plazo máximo de 30 días a partir de autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable.

**TERCERO.** La Ejecución de las Obras de Urbanización, deberá quedar concluida en un plazo que no excederá de dos años contados a partir del inicio de la vigencia de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, de conformidad al Artículo 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**CUARTO.** El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 112 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**QUINTO.** De acuerdo a lo señalado en el Artículo 119 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, en los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

**SEXTO.** Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen de predios dentro del mismo fraccionamiento.

**SÉPTIMO.** El presente documento no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano para el Estado de Querétaro y sus reglamentos, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

**OCTAVO.** El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento. Lo anterior de conformidad al artículo 114 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

**NOVENO.** En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2000 salarios mínimos vigentes, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

**DÉCIMO.** El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

**DÉCIMO PRIMERO.** A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, la presente autorización quedará sin efecto.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador.

El promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y ante esta Secretaría de Desarrollo Sustentable copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

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

**TERCERO.** La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección General Jurídica Municipal.

**CUARTO.** Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección General Jurídica Municipal, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y al Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Representante Legal de la persona moral denominada "Bufette Profesional de Construcción, S. A. de C. V."

**SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 24 DE JULIO DE 2015.**

**A T E N T A M E N T E**

**DR. RAMÓN ABONCE MEZA  
SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE  
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

.....

**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,**

#### **C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 veinticinco de agosto de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 5.1.7 cinco punto uno punto siete del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el acuerdo por el que se autoriza el incremento de densidad de población a 700 Hab./Ha (H7) para los predios ubicados en la calle Senda del Carruaje y Senda del Vitral, Manzana IV, Sección Primera, Fase "A", Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

**"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 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. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las normas de ese Código son de orden público y de interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto establecer, entre otros, las normas conforme a las cuales el poder Ejecutivo del Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad, y los coeficientes de ocupación y utilización de suelo.

4. 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.

5. Ahora bien, son atribuciones de los Municipios, según lo dispuesto en el artículo 10 fracción I y V de dicho Código Urbano del Estado de Querétaro, entre otras, las que señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos; así como la zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano.

6. 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.

7. Los cambios de densidad de población se refieren a la posibilidad de modificación de ésta, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la densificación de viviendas; conformación física y/o crecimiento de los centros poblacionales, exigencia de mayores servicios de infraestructura requeridos, a los cambios económicos, sociales y demográficos, u otras circunstancias específicas.

8. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento la persona moral denominada "DESARROLLADORA DELTA", Sociedad de Responsabilidad Limitada, a través de su representante legal solicita "... el incremento de densidad, de trescientos habitantes por hectárea (300 hab/ha) densidad que se tiene actualmente, a 700 habitantes por hectárea (700 hab/ha), para el predio resultado de la fusión de lotes autorizado mediante folio FUS201300578, con una superficie de 10,907.23 m<sup>2</sup> e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, ubicada en calle Senda del Carruaje número 4, lote 1,4,5,16 y 30 de la Manzana 4, fraccionamiento Milenio III, de esta ciudad".

9. Radicándose dicha solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente 317/DAI/2014, se acredita la legal existencia, la debida representación y la propiedad a través de los documentos siguientes:

9.1. Escritura pública número 7,914 de fecha 7 de julio de 2007, pasada ante la fe del licenciado Rubén Pérez Gallardo Ojeda, Notario de la Notaría Pública número 106 de la ciudad de Morelia, Michoacán, en la cual consta la constitución de la persona moral denominada "DESARROLLADORA DELTA", Sociedad de Responsabilidad Limitada.

9.2. Escritura pública número 268 de fecha 20 de septiembre de 2012, pasada ante la fe del licenciado Héctor Padilla Ontiveros, Notario sustituto número 106 de la ciudad de Morelia, Michoacán, donde consta la protocolización del acta de asamblea extraordinaria, por lo que se ratifica como administradora única a la señora Erika Rocío Madrigal Fuentes.

9.3. Escritura Pública número 40,940 de fecha 5 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Andrés Ugalde Rodríguez, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 4 de San Juan del Río, Querétaro, con la cual se acredita la fusión de los lotes número 30, 1, 16, 4 y 5 de la manzana 4 de la Fase A Milenio III, con superficie de 10,907.23 metros cuadrados propiedad.

10. De la petición presentada por la persona moral denominada "DESARROLLADORA DELTA", Sociedad de Responsabilidad Limitada, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficio SAY/3909/2015 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, en términos de lo que establecen los artículos 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 73 del Código Municipal de Querétaro, ya que dicha dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y 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; "

11. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1413/15 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, la opinión técnica bajo el número de folio 145/15, relativa al incremento de densidad para los predios ubicados en la calle Senda del Carruaje y Senda del Vitral, ubicados en la Manzana IV, Sección Primera, Fase "A", del fraccionamiento Milenio III, delegación municipal Villa Cayetano Rubio, de la cual se desprende lo siguiente:

#### **Antecedentes:**

...

8. Mediante escritura 40,940 de fecha 5 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Carlos Andrés Ugalde Rodríguez, Notario Público Adscrito a la Notaría número 4 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, se acredita la protocolización de la licencia de fusión de predios FUS201300578, referida en el punto anterior inmediato,

De conformidad con la escritura de propiedad referida, la poligonal conformada por los predios fusionados cuenta con una superficie total de 10,907.23 m<sup>2</sup>, y se le asigno la clave catastral 14 01 001 60 770 080.

9. De consulta 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 de Cabildo del día 17 de diciembre de 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 en el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observa que los lotes en estudio cuentan con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3).

10. Así mismo y de revisión a la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III, 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, a los lotes 1 y 16 de la manzana IV, Sección Primera, Fase "A", se les asigno el uso de suelo Turístico Hotelero Extensivo (THE) y para los lotes 4, 5 y 30 el uso de suelo de Comercio y Servicios (CS).

11. Cabe destacar que de conformidad con lo señalado en la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III Fase "A", señala que los predios con uso de suelo de Comercio y Servicios considera permitido el uso de suelo habitacional con una densidad de población de hasta 300 hab./ha., además de referir que cuando dos o más predios se fusionen, podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto.

12. El fraccionamiento Milenio III cuenta con un carácter habitacional, predominando el desarrollo de vivienda de tipo residencial medio y residencial, en sus Secciones "A" y "B", con viviendas predominantes desarrolladas en uno y dos niveles con construcciones 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, 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 encuentran los predios una ocupación aproximada al 80% de sus lotes, en donde predomina el uso habitacional, destacando que en la zona en la que se localizan, se han desarrollado proyectos con características similares.

13. De acuerdo a la densidad de población habitacional de 700 hab./ha. solicitada, el desarrollador podrá llevar a cabo la construcción de hasta 153 viviendas.

14. Con el incremento en la densidad de población solicitado para el predio en estudio, se pretende incentivar el desarrollo para la consolidación de la Fase A del fraccionamiento, manteniendo una tipología de vivienda tipo residencial, lo que se podrá realizar mediante edificaciones verticales con características similares a los desarrollos que se han establecido en la zona, debiendo contar los proyectos con las condiciones adecuadas de iluminación y ventilación en los edificios, y toda vez que el desarrollo de este tipo de proyectos permite garantizar la existencia de áreas verdes jardinadas en su interior, manteniendo libre de construcción una superficie acorde con los parámetros señalados en el reglamento de construcción del municipio.

15. Presenta el promotor un proyecto esquemático de su proyecto, en el que considera un acceso común y una vialidad interna que comunica hacia tres núcleos en los que se contemplan una torre de departamentos y áreas verdes independientes por núcleo, con un área para espacios de recreación compartidos. En lo que se refiere a las edificaciones, si bien se considera una altura homogénea, dado el desnivel de terreno existente tendrían una visual en desnivel, haciendo notar que el proyecto deberá dar cumplimiento a la normatividad en materia urbana que corresponda, contando con un área central para elevadores y escaleras y cuatro departamentos por nivel.

16. En visita al sitio, se observó que las vialidades que dan frente a los predios en estudio, se desarrollan a base de concreto estampado, contando con banquetas y guarniciones al frente de los lotes, observándose que al momento de la inspección, se está llevando a cabo la construcción vertical, así mismo se verificó que en el fraccionamiento cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el incremento de densidad de población a 700 hab./ha., para el predio ubicado en la calle Senda del Carruaje y Senda del Vitral, conformado por lotes fusionados de la Manzana IV, Sección Primera, Fase "A", del fraccionamiento Milenio III, que en conjunto conforman una superficie de 10,907.23 m<sup>2</sup>, en la Delegación municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior debido a que los predios referidos se encuentran en un sitio que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar el incremento de viviendas adicionales, toda vez que en la zona y en concreto en los predios colindantes se han desarrollado proyectos con características similares, destacando que la propuesta del promotor considera el desarrollo de proyectos con una tipología para vivienda residencial, por lo que se integrarán a los proyectos de características similares existentes en el

fraccionamiento, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, toda vez que la construcción de vivienda vertical tiene la ventaja de eficientar el uso de suelo, dotándolo de instalaciones y obras complementarias que otorgan una mayor posibilidad de utilización del suelo y que al disminuir el coeficiente de ocupación del suelo, permiten la creación de áreas verdes jardinadas en su interior, por lo que no representan una carga para el Municipio, adicionalmente con su autorización se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo se deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable, sin que el presente autorice el proyecto a desarrollar.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Se otorga un plazo no mayor a seis meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del incremento de densidad de población obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de La Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- Para llevar a cabo su proyecto, el promotor deberá respetar los coeficientes de ocupación y uso de suelo que marca la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Villa Cayetano Rubio para el uso de suelo Comercial y Servicios (CS).
- Adicionalmente y de conformidad a lo señalado en la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III, deberá en su proyecto contar con un incremento del 20% en la demanda reglamentaria de cajones de estacionamientos.

**12.** 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/6309/2015 de fecha 14 de agosto 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.”

**13.** La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por la persona moral denominada “DESARROLLADORA DELTA”, Sociedad de Responsabilidad Limitada, a través de su representante legal Erika Rocío Madrigal Fuentes, solicita “...el incremento de densidad, de trescientos habitantes por hectárea (300 hab/ha) densidad que se tiene actualmente, a 700 habitantes por hectárea (700 hab/ha), para el predio resultado de la fusión de lotes autorizado mediante folio FUS201300578, con una superficie de 10,907.23 m<sup>2</sup> e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, ubicada en calle Senda del Carruaje número 4, lote 1, 4, 5, 16 y 30 de la Manzana 4, fraccionamiento Milenio III, de esta ciudad”. La solicitante adjunta a su petición la documentación siguiente: proyecto a desarrollar, planos y copia de su identificación oficial del representante legal.

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 considera técnicamente Viable el incremento de densidad de población a 700 hab./ha., para el predio ubicado en la calle Senda del Carruaje y Senda del Vitral, conformado por lotes fusionados de la Manzana IV, Sección Primera, Fase “A” del fraccionamiento Milenio III, que en conjunto conforman una superficie de 10,907.23 m<sup>2</sup> en la delegación municipal Villa Cayetano Rubio, atendiendo la opinión técnica con número de folio 145/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, en la cual señala que los predios referidos se encuentran en un sitio que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar el incremento de viviendas adicionales, toda vez que en la zona y en concreto en los predios colindantes se han desarrollado proyectos con características similares, destacando que la propuesta del promotor considera el desarrollo de proyectos con una tipología para vivienda residencial, por lo que se integrarán a los proyectos de características similares

existentes en el fraccionamiento, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, toda vez que la construcción de vivienda vertical tiene la ventaja de eficientar el uso de suelo, dotándolo de instalaciones y obras complementarias que otorgan una mayor posibilidad de utilización del suelo y que al disminuir el coeficiente de ocupación del suelo, permiten la creación de áreas verdes jardinadas en su interior, por lo que no representan una carga para el Municipio, adicionalmente con su autorización se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población.

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

### **A C U E R D O**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el Incremento de densidad de población de 300 hab./ha. a 700 hab./ha. para el predio ubicado en la calle Senda del Carruaje y Senda del Vitral, en la Manzana IV, Sección Primera, Fase “A” del fraccionamiento Milenio III, propiedad de la persona moral denominada “DESARROLLADORA DELTA”, Sociedad de Responsabilidad Limitada, en los términos de la opinión técnica con número de folio 145/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

**SEGUNDO.** El promotor deberá presentar ante la Ventanilla única de gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de su proyecto, conforme al Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, y demás normatividad aplicable.

**TERCERO.** El propietario deberá realizar las obras de infraestructura urbana necesarias para dotar al predio de los servicios, de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin, le autoricen las dependencias correspondientes, en el que deberá incluir la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por su cuenta.

**CUARTO.** El propietario deberá respetar los coeficientes de ocupación y uso de suelo que marca la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación municipal Villa Cayetano Rubio para el uso de suelo Comercio y Servicios (CS).

**QUINTO.** El propietario deberá contemplar en su proyecto un incremento del 20% en la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento de conformidad con lo señalado en la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III.

**SEXTO.** Se otorga un plazo no mayor a seis meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se dé inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del incremento de densidad de población obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de La Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

**SÉPTIMO.** El propietario deberá realizar la inscripción del presente Acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro; quien remitirá una copia del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y una copia para conocimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

### **T R A N S I T O R I O S**

**PRIMERO.** Publíquese 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”, con cargo al solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión referidos.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes 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, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique a la persona moral denominada “DESARROLLADORA DELTA”, Sociedad de Responsabilidad Limitada.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN NUEVE FOJAS ÚTILES SÓLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 26 VEINTISÉIS DE AGOSTO DE 2015 DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ  
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,

### C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 veinticinco de agosto de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 5.1.13 cinco punto uno punto trece del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Calle Ayate No. 1014, perteneciente al asentamiento humano Denominado Cuitláhuac, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 Y 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. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las normas de ese Código son de orden público y de interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto establecer, entre otros, las normas conforme a las cuales el poder Ejecutivo del Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad, y los coeficientes de ocupación y utilización de suelo.
4. 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.
5. Ahora bien, son atribuciones de los Municipios, según lo dispuesto en el artículo 10 fracción I y V de dicho Código Urbano del Estado de Querétaro, entre otras, las que señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos; así como la zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano.
6. 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.
7. 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.
8. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el ciudadano Jorge Hernández Yáñez consistente en *“... referente al predio con clave catastral 14 01 090 03 099 021 ubicado en calle Ayate # 1014 lote 21 Manzana 101 de la colonia Cuitláhuac con superficie de*

201.72 m2... solicito de la manera más atenta el cambio de uso de suelo a comercial y de servicios para almacenaje de paneles solares, calentadores solares y equipo ligero de construcción (bailarinas, revolvedoras, rodillo compactador, etc), para su transporte se utiliza camioneta menor a 3 toneladas, cabe mencionar que al poniente del El Salitre se realizan actividades similares comerciales y de almacenaje..." 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/5952/2015 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; "

9. El solicitante acredita la propiedad del predio identificado como lote 21 de la manzana 101, perteneciente al Asentamiento Humano denominado Cuitláhuac, mediante escritura 2,872 de fecha 30 de noviembre de 2006, documento emitido por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra Corett, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 192521/2 de fecha 26 de febrero de 2007.

De acuerdo a la escritura de propiedad el predio en estudio cuenta con una superficie de 201.72 m<sup>2</sup>, y se identifica con clave catastral 14 01 090 03 099 021.

10. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1491/15 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de Folio 153/15, respecto de la solicitud de cambio de uso de suelo para el predio ubicado en calle Ayate N° 1014, identificado como lote 21 de la manzana 101, perteneciente al asentamiento humano denominado Cuitláhuac, identificado con clave catastral 14 01 090 03 099 021 y superficie de 201.72 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Epigmenio González, del que se desprende lo siguiente:

#### **"ANTECEDENTES:**

...

- 3 De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, 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 1° 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 009/0002, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).
4. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano emite el informe de uso de suelo IUS201504803 de fecha 1 de julio de 2015, en el que se determina como no viable ubicar en el predio en estudio una bodega y oficina toda vez que lo pretendido está considerado como prohibido el uso pretendido en zona habitacional, conforme a la tabla de normatividad de uso de suelo que acompaña al plan parcial de la delegación municipal Epigmenio González.
5. El Asentamiento Humano Cuitláhuac, corresponde a un Asentamiento que se desarrolló en una parcela del Ejido El Salitre, el cual fue regularizado a través de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra CoReTT, mismo que se ha ido consolidando de manera paulatina, donde si bien predomina la vivienda unifamiliar, dado su origen irregular se establecieron diseminados locales con usos comerciales y de servicios así como talleres y bodegas de baja intensidad, ocupados por los propios habitantes de la zona.

El citado asentamiento se localiza al norte de la Comunidad de El Salitre, al sur del Anillo Vial II Fray Junípero Serra y al poniente de la carretera Federal 57, hoy conocida como Paseo de La República, el cual se encuentra intermedio en una zona en proceso de desarrollo, en donde al sur se han establecido actividades de tipo habitacional, industrial, y comerciales y de servicios, haciendo notar que hacia el norte del predio predominan actividades con actividades recreativas y comerciales.

6. De conformidad con lo señalado en el escrito de petición del solicitante, hace referencia que el predio pretende destinarse para el almacenamiento de paneles solares, calentadores solares, y equipo ligero de construcción (bailarinas, revolvedoras, rodillo compactador, etc.), cuya frecuencia de traslado es baja y se realiza su transporte mediante un vehículo menor a las tres toneladas, generando sus movimientos al interior del inmueble.
7. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que el Asentamiento se encuentra en proceso de desarrollo, en donde las vialidades se desarrollan a base de empedrado y en donde se ha ido dotando de manera

paulatina de infraestructura urbana y servicios el asentamiento, destacando que al interior del mismo se ha generado una entremezcla de actividades comerciales, de servicios y de vivienda.

#### Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) uso de Comercio y Servicios, para el predio ubicado en calle Ayate N° 1014, identificado como lote 21 de la manzana 101, perteneciente al Asentamiento Humano denominado Cuitláhuac, identificado con clave catastral 14 01 090 03 099 021 y superficie de 201.72 m², Delegación Municipal Epigmenio González, exclusivamente para el almacenaje de paneles solares, calentadores solares, y equipo ligero de construcción (bailarinas, revolvedoras, rodillo compactador, etc.).

Lo anterior al tratarse de una actividad que no modifica sustancialmente las condiciones existentes actualmente en el Asentamiento en que se encuentra el predio, al ubicarse en una zona en la que se han establecido por parte de colonos de la zona actividades de almacenamiento y talleres mezcladas con usos habitacionales, dada la influencia de zonas industriales y comerciales y/o de servicios establecidas en el perímetro colindante, con un uso pretendido de baja intensidad que no afecta la movilidad local ni la infraestructura, donde sus actividades y estacionamiento se realizan al interior del inmueble, que aunado a lo anterior y dadas las condiciones y superficie del predio cuenta con las características adecuadas para llevar a cabo la actividad solicitada, con lo que no se altera la habitabilidad de la zona y se apoya lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, para lo cual se deberá condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de Gestión los trámites correspondientes a fin de obtener las autorizaciones correspondientes emitidas por parte de las autoridades competentes, para el desarrollo y funcionamiento de su proyecto, debiendo dar cumplimiento a la normatividad aplicable conforme al uso solicitado.
- Deberá realizar sus actividades al interior del inmueble, ya que no se permitirá estacionar vehículos sobre la vía pública, limitando el servicio para vehículos menores de tres toneladas, así mismo no se podrán realizar maniobras ni actividades sobre la vialidad, a fin de no afectar la vitalidad urbana de la zona, debiendo respetar los horarios de trabajo que le señale la licencia de funcionamiento correspondiente. Así mismo para el caso de pretender ubicar usos habitacionales, la densidad de población asignada será de 300 ha/ha.
- No se permitirá el almacenamiento de materiales tóxicos o que representen peligro alguno para los habitantes de la zona, por lo que deberá contar con la autorización de la Unidad de Protección Civil respecto al tipo de materiales que podrán almacenarse en el predio, así como el visto bueno otorgado por dicha dependencia respecto al proyecto propuesto, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a seis meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo habitacional asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Epigmenio González al predio en estudio.

**11.** 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/6343/2015 de fecha 18 de agosto 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.”

**12.** La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por el ciudadano Jorge Hernández Yáñez consistente en “... referente al predio con clave catastral 14 01 090 03 099 021 ubicado en calle Ayate # 1014 lote 21 Manzana 101 de la colonia Cuitláhuac con superficie de 201.72 m2... solicito de la manera más atenta el cambio de uso de suelo a comercial y de servicios para almacenaje de paneles solares, calentadores solares y equipo ligero de construcción (bailarinas, revolvedoras, rodillo compactador, etc), para su transporte se utiliza camioneta menor a 3 toneladas, cabe mencionar que al poniente del El Salitre se realizan actividades similares comerciales y de almacenaje...”, y 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, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal considera Viable el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) uso de Comercio y Servicios, para el predio ubicado en calle Ayate N° 1014, identificado como lote 21 de la manzana 101, perteneciente al Asentamiento Humano denominado Cuitláhuac, identificado con clave catastral 14 01 090 03 099 021 y superficie de 201.72 m², Delegación Municipal Epigmenio González, exclusivamente para el almacenaje de paneles solares, calentadores solares, y equipo ligero de construcción (bailarinas, revolvedoras, rodillo compactador, etc.), atendiendo a la opinión técnica con número de folio 153/15 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, al tratarse de una actividad que no modifica sustancialmente las condiciones existentes actualmente en el Asentamiento en que se encuentra el predio, al ubicarse en una zona en la que se han establecido por parte de colonos actividades de almacenamiento y talleres mezcladas con usos habitacionales, dada la influencia de zonas industriales y comerciales y/o de servicios establecidas en el perímetro colindante, con un uso pretendido de baja intensidad que no afecta la movilidad local ni la infraestructura, donde sus actividades y estacionamiento se realizan al interior del inmueble, que aunado a lo anterior y dadas las condiciones y superficie del predio cuenta con las características adecuadas para llevar a cabo la actividad solicitada, con lo que no se altera la habitabilidad de la zona y se apoya lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población.

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

### ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) uso de Comercio y Servicios, exclusivamente para el almacenaje de paneles solares, calentadores solares y equipo ligero de construcción (bailarinas, revolvedoras, rodillo compactador, etc), para el predio ubicado en calle Ayate número 1014, identificado como lote 21 de la manzana 101, perteneciente al Asentamiento Humano denominado Cuitláhuac, Delegación Municipal Epigmenio González; propiedad del ciudadano Jorge Hernández Yáñez, en los términos de la opinión técnica con número de folio 153/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

**SEGUNDO.** El solicitante deberá presentar ante la Ventanilla única de Gestión los trámites correspondientes a fin de obtener las autorizaciones correspondientes emitidas por parte de las autoridades competentes, para el desarrollo y funcionamiento de su proyecto, debiendo dar cumplimiento a la normatividad aplicable.

**TERCERO.** El promotor deberá realizar sus actividades al interior del inmueble, ya que no se permitirá estacionar vehículos sobre la vía pública, limitando el servicio para vehículos menores de tres toneladas, así mismo no se podrán realizar maniobras ni actividades sobre la vialidad, a fin de no afectar la vitalidad urbana de la zona, debiendo respetar los horarios de trabajo que le señale la licencia de funcionamiento correspondiente, para el caso de pretender ubicar usos habitacionales, la densidad de población asignada será de 300 ha/ha

**CUARTO.** El promotor deberá considerar que para el desarrollo de su proyecto no se permitirá el almacenamiento de materiales tóxicos o que representen peligro alguno para los habitantes de la zona, por lo que deberá contar con la autorización de la Unidad de Protección Civil respecto al tipo de materiales que podrán almacenarse en el predio, así como el visto bueno otorgado por dicha dependencia respecto al proyecto propuesto, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo

**QUINTO.** El propietario deberá realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble, así como para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, en un plazo no mayor a seis meses a partir de la publicación del presente acuerdo, ya que de no hacerlo será motivo para que el Honorable Ayuntamiento, revoque la presente autorización y se restituya el uso de suelo habitacional asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Epigmenio González al predio en estudio.

**SEXTO.** El propietario del predio deberá realizar la inscripción del presente Acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro; quienes remitirán una copia del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese 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”, con cargo al solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión referidos.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes 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, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Secretaría de Seguridad Pública Municipal, Unidad de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique al ciudadano Jorge Hernández Yáñez.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN OCHO FOJAS ÚTILES SÓLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 26 VEINTISÉIS DE AGOSTO DE 2015 DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ  
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 25 veinticinco de agosto de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 5.1.1 cinco punto uno punto uno del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que se autoriza el incremento de la densidad de población, para los lotes del 33 al 36 de la manzana XXXVI y cambio de uso de suelo para el lote 1 de la manzana XXXVI, de la fase "B" del fraccionamiento denominado "Milenio III", en la Delegación Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

**"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 Y 326 FRACCIÓN IV 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. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las normas de ese Código son de orden público y de interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto establecer, entre otros, las normas conforme a las cuales el poder Ejecutivo del Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad, y los coeficientes de ocupación y utilización de suelo.
4. 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.
5. Ahora bien, son atribuciones de los Municipios, según lo dispuesto en el artículo 10 fracción I y V de dicho Código Urbano del Estado de Querétaro, entre otras, las que señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos; así como la zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano.

6. 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.

7. 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.**

8. Los cambios de densidad de población se refieren a la posibilidad de modificación de ésta, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la densificación de viviendas; conformación física y/o crecimiento de los centros poblacionales, exigencia de mayores servicios de infraestructura requeridos, a los cambios económicos, sociales y demográficos, u otras circunstancias específicas.

9. Mediante escrito dirigidos a la Secretaria del Ayuntamiento las personas morales denominadas Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos, S.A. de C.V., Edi Técnica, S.A. de C.V., y Núcleo Afra, S.A. de C.V., a través del ciudadano Eduardo Greco García Rousselon, en su carácter de representante legal solicitan “... se considere la viabilidad del cambio de densidad de población para 5 lotes ubicados en la Manzana XXXVI de la Fase B de Milenio III.

| Fase | Manzana | Lote | Superficie | Uso de suelo actual | Cambio de uso de suelo a solicitar |
|------|---------|------|------------|---------------------|------------------------------------|
| B    | XXXVI   | 33   | 1,028.04   | H4                  | H6                                 |
| B    | XXXVI   | 34   | 1,327.00   | H4                  | H6                                 |
| B    | XXXVI   | 35   | 1,195.98   | H4                  | H6                                 |
| B    | XXXVI   | 36   | 891.73     | H4                  | H6                                 |
| B    | XXXVI   | 1    | 4,663.39   | H4                  | CS                                 |

...

Radicándose dicha solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente **154/DAI/2015**.

10. Se acredita la legal constitución, la debida representación y la propiedad a través de los documentos siguientes:

10.1. Escritura pública número 13,523 de fecha 16 de enero de 1991, pasada ante la fe del licenciado Rogelio Magaña Luna, Notario titular de la Notaría Pública número 156 del distrito Federal, donde consta la constitución de la persona moral denominada “INMOBILIARIA CORPORATIVA DE QUERÉTARO”, S.A. de C.V.

10.2. Escritura pública número 138,668 de fecha 21 de julio de 1972 pasada ante la fe del licenciado Tomas Lozano Molina, Notario 87 del Distrito Federal, en la cual consta la constitución de la persona moral denominada “INMOBILIARIA COLONIAL LOS ARCOS”, S.A. de C.V.

10. 3. Escritura pública número 60,324 de fecha 12 de enero de 1977, pasada ante la fe del licenciado Joaquín Humberto Cáceres y Ferraez, Notario encargado de la Notaría 21 del Distrito Federal, donde consta la constitución de la persona moral denominada “EDI TÉCNICA”, S.A.

10.4. Escritura pública número 1469 de fecha 29 de diciembre de 1975, pasada ante la fe del licenciado Carlos Hermosillo Pérez, Notario número 144 del Distrito Federal, donde consta la constitución de la persona moral denominada “NUCLEO AFRA”, S.A.

10.5. Escritura pública número 87, 895 de fecha 19 de diciembre de 2011, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario titular de la Notaría Pública número 4 de esta demarcación notarial, a través de la cual se otorga poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y para actos de dominio a favor de Eduardo Greco García Rousselon.

10.6. Escritura pública número 27,507 de fecha 16 de octubre de 1991, pasada ante la fe del licenciado José Luis Gallegos Pérez, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7 de esta demarcación notarial, con la que se acredita la propiedad de los predios.

11. De la petición presentada por las personas morales denominadas “INMOBILIARIA CORPORATIVA DE QUERÉTARO”, S.A. de C.V., “INMOBILIARIA COLONIAL LOS ARCOS”, S.A. de C.V., EDI TÉCNICA”, S.A. de C.V., y “NUCLEO AFRA”, S.A. de C.V., la Secretaria del Ayuntamiento solicitó mediante oficio SAY/5944/2015 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, en términos de lo que establece el artículo 73 del Código

Municipal de Querétaro, ya que dicha dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y 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; “

12. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1332/15 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, la opinión técnica bajo el número de folio 135/15 relativa al incremento de densidad de población para los lotes del 33 al 36 de la manzana XXXVI y cambio de uso de suelo para el lote 1 de la manzana XXXVI, de la Fase B del Fraccionamiento de tipo medio denominado Milenio III, delegación municipal Villa Cayetano Rubio, de la cual se desprende lo siguiente:

#### Antecedentes:

...

2. Los lotes que solicita el promotor que se incremente la densidad de población y el cambio de uso de suelo, se encuentran ubicados en la manzana XXXVI de la Fase “B” del fraccionamiento Milenio III, los cuales pretende desarrollar conforme a lo que se describe a continuación:

| Lote | Manzana | Superficie m <sup>2</sup> | Uso de suelo y Densidad de población<br>Plan Parcial de desarrollo Urbano | Uso de suelo y densidad de<br>población Solicitada           |
|------|---------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1    | XXXVI   | 4,663.39                  | Habitacional con densidad de<br>población de 400 hab/ha (H4)              | Comercial y Servicios (CS)                                   |
| 33   | XXXVI   | 1,028.04                  | Habitacional con densidad de<br>población de 400 hab/ha (H4)              | Habitacional con densidad de<br>población de 600 hab/ha (H6) |
| 34   | XXXVI   | 1,327.00                  | Habitacional con densidad de<br>población de 400 hab/ha (H4)              | Habitacional con densidad de<br>población de 600 hab/ha (H6) |
| 35   | XXXVI   | 1,195.98                  | Habitacional con densidad de<br>población de 400 hab/ha (H4)              | Habitacional con densidad de<br>población de 600 hab/ha (H6) |
| 36   | XXXVI   | 891,39                    | Habitacional con densidad de<br>población de 400 hab/ha (H4)              | Habitacional con densidad de<br>población de 600 hab/ha (H6) |

...

5. 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 los lotes en estudio del fraccionamiento Milenio III Fase B, cuentan con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha (H4).

6. Adicionalmente y de conformidad con 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 lotes en estudio cuentan con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha (H4).

7. El fraccionamiento Milenio III cuenta con un carácter habitacional, predominando el desarrollo de vivienda de tipo residencial medio y residencial, en sus Secciones “A” y “B”, con viviendas predominantes desarrolladas en uno y dos niveles con construcciones 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, 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 encuentran los predio una ocupación aproximada al 80% de sus lotes, en donde predomina el uso habitacional, destacando que en la zona en la que se localizan, se han desarrollado proyectos con características similares.

8. Con el incremento en la densidad de población para los lotes solicitado, se pretende incentivar el desarrollo para apoyar en la consolidación de la Fase B del fraccionamiento, manteniendo una tipología de vivienda tipo residencial, lo que se podrá realizar mediante edificaciones verticales con baja intensidad de construcción, con la creación de condiciones adecuadas de iluminación y ventilación en los edificios, lo que permite garantizar la existencia de áreas verdes jardinadas en su interior, manteniendo libre de construcción una superficie acorde con los parámetros señalados en el reglamento de construcción del municipio.

En lo que se refiere al Lote 1 de la Manzana XXXVI, dada su ubicación el promotor pretende modificar el uso de suelo a Comercio y Servicios, con el objeto de dotar de servicios de apoyo a los colonos que habitan dentro de su área de influencia, lo que evita traslados innecesarios hacia otras zonas.

9. Habiendo realizado visita de inspección por personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal para conocer el estado actual de la zona en que se ubican los lotes en estudio, se encontró que las vialidades de la Fase “B” del fraccionamiento cuentan con urbanización interior como son la pavimentación de vialidades en buen estado de conservación y con todos los servicios de infraestructura urbana para su desarrollo.

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Por lo anterior y una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el incremento en la densidad de población de 400 a 600 hab/ha, para los lotes 33 al 36 de la manzana XXXVI así como la modificación del uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab/ha, a uso Comercial y Servicios para el lote 1 de la manzana XXXVI, ubicados en la Fase “B” del fraccionamiento denominado “Milenio III”, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

Lo anterior toda vez que los predios se encuentran en un sitio que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar el incremento de viviendas adicionales en los predios en estudio y el uso comercial y de servicios para el lote 1 referido, toda vez que en la zona y en concreto en los predios colindantes se han desarrollado proyectos con características similares, destacando que la propuesta del promotor considera el desarrollo de proyectos con una tipología para vivienda residencial, por lo que se integrarán a los existentes en el fraccionamiento, por lo que no se genera un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, y su desarrollo permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente con su autorización se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo se deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar a los predios de dichos servicios, derivado del incremento de densidad de población para los lotes, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Se otorga un plazo no mayor a doce meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del incremento de densidad de población obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de La Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.”

13. 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/6309/2015 de fecha 14 de agosto 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.”

14. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por las personas morales denominadas Inmobiliaria Cooperativa de Querétaro, S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos, S.A., Núcleo Afra, S.A., y Edi Técnica, S.A., solicitan el cambio de densidad de población para los lotes del 33 al 36, y el cambio de uso de suelo del lote 1, todos en la manzana XXXVI, Fase B, del fraccionamiento Milenio III, adjuntando a su solicitud el instrumento público mediante el cual acredita la propiedad de dichos bienes inmuebles, así como aquellos relativos a la legal existencia y debida representación de las personas morales de referencia, la licencia de fusión FUS201500155 e identificación oficial de Eduardo Greco García Rousselon.

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 considera técnicamente Viable el incremento en la densidad de población de 400 a 600 hab/ha, para los lotes del 33 al 36 de la manzana XXXVI así como la modificación del uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab/ha, a uso Comercial y Servicios para el lote 1 de la manzana XXXVI, ubicados en la Fase “B” del fraccionamiento denominado “Milenio III”, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, de conformidad con la opinión técnica con número de folio 135/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, lo anterior toda vez que los predios se encuentran en un sitio que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar el

incremento de viviendas adicionales en los predios en estudio y el uso comercial y de servicios para el lote 1 referido, toda vez que en la zona y en concreto en los predios colindantes se han desarrollado proyectos con características similares, destacando que la propuesta del promotor considera el desarrollo de proyectos con una tipología para vivienda residencial, por lo que se integrarán a los existentes en el fraccionamiento, por lo que no se genera un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, y su desarrollo permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente con su autorización se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población.

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

## **ACUERDO**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el incremento en la densidad de población de 400 a 600 hab./ha., para los lotes del 33 al 36, así como la modificación del uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha., a uso Comercial y Servicios para el lote 1, todos en la manzana XXXVI, Fase “B” del fraccionamiento denominado “Milenio III”, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, propiedad de las personas morales denominadas Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos, S.A., Núcleo Afra, S.A., y Edi Técnica, S.A., de conformidad con la opinión técnica con número de folio 135/15 emita por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

**SEGUNDO.** Los propietarios de los predios deberán presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de su proyecto, conforme al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás normatividad aplicable.

**TERCERO.** Los propietarios de los predios deberán realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar a los predios de dichos servicios, derivado del incremento de densidad de población para los lotes, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta de los propietarios de los predios.

**CUARTO.** Los propietarios de los predios tendrán un plazo no mayor a doce meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación de los predios derivado del incremento de densidad de población obtenido, así como del cambio de uso de suelo, ya que de no hacerlo será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de La Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

**QUINTO.** El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con costo a los interesados, quienes deberán remitir una copia de dicha inscripción a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

## **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Publíquese 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”, con cargo al solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión referidos.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes 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, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique a las personas morales denominadas Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos, S.A., Núcleo Afra, S.A., y Edi Técnica, S.A.”

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

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÉNDEZ  
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 25 veinticinco de agosto de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 5.1.2 cinco punto uno punto dos del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que se autoriza el incremento de la densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a 600 hab./ha. (H6), para diversos lotes de la fase "A" del fraccionamiento denominado "Milenio III", delegación Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

**"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 Y 326 FRACCIÓN IV 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. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las normas de ese Código son de orden público y de interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto establecer, entre otros, las normas conforme a las cuales el poder Ejecutivo del Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad, y los coeficientes de ocupación y utilización de suelo.
4. 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.
5. Ahora bien, son atribuciones de los Municipios, según lo dispuesto en el artículo 10 fracción I y V de dicho Código Urbano del Estado de Querétaro, entre otras, las que señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos; así como la zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano.
6. 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.
7. 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.**
8. Los cambios de densidad de población se refieren a la posibilidad de modificación de ésta, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la densificación de viviendas; conformación física y/o crecimiento de los centros poblacionales, exigencia

de mayores servicios de infraestructura requeridos, a los cambios económicos, sociales y demográficos, u otras circunstancias específicas.

9. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento la persona denominada “INMOBILIARIA S.J.T. DEL VALLE DE QUERÉTARO”, S.A. de C.V., a través de su representante legal el ciudadano Eduardo Greco García Rousselon, solicitó “... se considere la viabilidad del cambio de densidad de población para 14 lotes ubicados en la Fase A de Milenio III...” radicándose dicha solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento en el expediente 153/DAI/2015.

10. Se acredita la legal constitución, la debida representación y la propiedad a través de los documentos siguientes:

10.1. Escritura pública número 24,754-A de fecha 27 de abril de 1989, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Gallegos Pérez, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7 de esta demarcación notarial, donde consta la constitución de la persona moral denominada “INMOBILIARIA S.J.T. DEL VALLE DE QUERÉTARO”, S.A. de C.V.

10.2. Escritura pública número 87,895 de fecha 19 de diciembre de 2011, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública número 4 de esta demarcación notarial, donde consta el poder otorgado a favor de Eduardo Greco García Rousselon.

10.3. Escritura pública número 25,330 de fecha 25 de noviembre de 1989, pasada ante la fe del licenciado José Luis Gallegos Pérez, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7 de esta demarcación notarial, con la cual se acredita la propiedad.

11. De la petición presentada por la persona moral denominada INMOBILIARIA T.S.J. DEL VALLE DE QUERÉTARO, S.A. de C.V., a través de su representante legal el ciudadano Eduardo Greco García Rousselon, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficio SAY/5945/2015 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, en términos de lo que establece el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, ya que dicha dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y 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; “

12. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1483/15 fue remitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, el estudio técnico bajo el número de folio 149/15 relativo al incremento de densidad de población, para diversos lotes de la Fase “A” del Fraccionamiento de tipo medio denominado Milenio III, delegación municipal Cayetano Rubio, de la cual se desprende lo siguiente:

#### Antecedentes:

...

1. Mediante escrito de fecha 29 julio de 2015, dirigido a la Lic. Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento, el Arq. Eduardo Greco García Rousselon, Representante Legal de la Empresa Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro, S.A. de C. V., solicita el incremento de densidad de población, para diversos lotes de la Fase “A” del fraccionamiento denominado “Milenio III”, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

2. Los lotes que solicita el promotor que se incremente la densidad de población, se encuentran ubicados en las manzanas IV y IX de la Fase “A” del fraccionamiento Milenio III, los cuales pretende desarrollar con densidad de 600 hab/ha, conforme a lo que se describe a continuación:

| Lote | Manzana | Superficie m <sup>2</sup> | Uso de suelo y Densidad de población Plan Parcial de desarrollo Urbano | Uso de suelo y densidad de población Solicitada           |
|------|---------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 17   | IV      | 5,277.85                  | Habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3)              | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 18   | IV      | 1,425.14                  | Habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3)              | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 19   | IV      | 1,727.23                  | Habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3)              | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 20   | IV      | 907.00                    | Habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3)              | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 21   | IV      | 912.80                    | Habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3)              | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |

|    |    |        |                                                           |                                                           |
|----|----|--------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 22 | IV | 533.96 | Habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3) | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 23 | IV | 600.05 | Habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3) | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 24 | IV | 686.83 | Habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3) | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 25 | IV | 684.86 | Habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3) | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 26 | IV | 656.76 | Habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3) | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 27 | IV | 628.66 | Habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3) | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 28 | IV | 602.45 | Habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3) | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 34 | IX | 648.57 | Habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3) | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 35 | IX | 648.76 | Habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3) | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |

3. Se designa al el Arq. Eduardo Greco García Rousselon como Representante Legal de la Empresa Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro S.A., mediante el testimonio de la escritura pública No. 87,895 de fecha 19 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría No. 4 de esta ciudad, donde se acredita el Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración en su favor.

4. Mediante escritura pública No. 24,754-A de fecha 27 de abril de 1988, pasada ante la fe del Lic. José Luís Gallegos Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 7 de esta ciudad, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad el 6 de diciembre de 1989, se hace constar la constitución legal de la Empresa denominada "Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro" S.A. de C. V.

5. La sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro" S.A. de C. V., justifica la propiedad de los lotes en estudio, mediante escritura pública número 25,330 de fecha 25 de noviembre de 1989, pasada ante la fe del Lic. José Luís Gallegos Pérez, notario público adscrito a la notaría pública número 7 de esta demarcación notarial; en que se formaliza el contrato de compraventa respecto del predio conocido como predio "A", que perteneciera a la fracción primera de un predio mayor ubicado al norte de la autopista México-Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 489,185.00 m2, inscrita en la partida 34 del libro 99-A, Tomo V de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, sobre el que la Empresa desarrolló el fraccionamiento Milenio III Fase A, de donde se desprenden los predios en estudio.

6. 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 los lotes en estudio del fraccionamiento Milenio III Fase A, cuentan con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3).

7. Adicionalmente y de conformidad con 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 lotes en estudio cuentan con los siguientes usos de suelo.

| Lote | Manzana | Superficie m <sup>2</sup> | Uso de suelo y Densidad de población Actual (Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III Fase A | Uso de suelo y densidad de población Solicitada           |
|------|---------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 17   | IV      | 5,277.85                  | Turístico Hotelero Extensivo (THE)                                                                    | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 18   | IV      | 1,425.14                  | Comercial y servicios con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3)                              | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 19   | IV      | 1,727.23                  | Comercial y servicios con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3)                              | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 20   | IV      | 907.00                    | Comercial y servicios con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3)                              | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 21   | IV      | 912.80                    | Comercial y servicios con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3)                              | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |

|    |    |        |                                                                          |                                                           |
|----|----|--------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 22 | IV | 533.96 | Comercial y servicios con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 23 | IV | 600.05 | Comercial y servicios con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 24 | IV | 686.83 | Comercial y servicios con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 25 | IV | 684.86 | Comercial y servicios con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 26 | IV | 656.76 | Comercial y servicios con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 27 | IV | 628.66 | Comercial y servicios con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 28 | IV | 602.45 | Comercial y servicios con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 34 | IX | 648.57 | Habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3)                | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 35 | IX | 648.76 | Habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3)                | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |

Derivado de lo anterior, para el Lote 17 de la manzana IV se requiere modificar el uso de suelo asignado por la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III Fase A, a fin de ratificar el uso habitacional considerado en el citado instrumento de planeación urbana.

8. El fraccionamiento Milenio III cuenta con un carácter habitacional, predominando el desarrollo de vivienda de tipo residencial medio y residencial, en sus Secciones "A" y "B", con viviendas predominantes desarrolladas en uno y dos niveles con construcciones 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, 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 encuentran los predios una ocupación aproximada al 80% de sus lotes, en donde predomina el uso habitacional, destacando que en la zona en la que se localizan, se han desarrollado proyectos con características similares.

9. Con el incremento en la densidad de población para los lotes solicitado, se pretende incentivar el desarrollo para la consolidación de la Fase A del fraccionamiento, manteniendo una tipología de vivienda tipo residencial, lo que se podrá realizar mediante edificaciones verticales con baja intensidad de construcción, con la creación de condiciones adecuadas de iluminación y ventilación en los edificios, lo que permite garantizar la existencia de áreas verdes jardinadas en su interior, manteniendo libre de construcción una superficie acorde con los parámetros señalados en el reglamento de construcción del municipio.

10. Habiendo realizado visita de inspección por personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal para conocer el estado actual de la zona en que se ubican los lotes en estudio, se encontró que las vialidades de la Fase "A" del fraccionamiento cuentan con urbanización interior como son la pavimentación de vialidades en buen estado de conservación y con todos los servicios de infraestructura urbana para su desarrollo.

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Por lo anterior y una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **Viable el incremento en la densidad de población** para diversos lotes de las manzanas IV y IX, ubicados en la Fase "A" del fraccionamiento denominado "Milenio III", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, para quedar conforme a lo que se describe a continuación:

| Lote | Manzana | Superficie m <sup>2</sup> | Uso de suelo y densidad de población Solicitada           |
|------|---------|---------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 18   | IV      | 1,425.14                  | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 19   | IV      | 1,727.23                  | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 20   | IV      | 907.00                    | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 21   | IV      | 912.80                    | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |

|    |    |        |                                                           |
|----|----|--------|-----------------------------------------------------------|
| 22 | IV | 533.96 | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 23 | IV | 600.05 | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 24 | IV | 686.83 | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 25 | IV | 684.86 | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 26 | IV | 656.76 | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 27 | IV | 628.66 | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 28 | IV | 602.45 | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 34 | IX | 648.57 | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 35 | IX | 648.76 | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |

Así mismo se considera viable la modificación del uso de suelo Turístico Hotelero Extensivo (THE) asignado por la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III Fase A, para el Lote 17 de la manzana IV, a uso Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6), dada la ubicación del predio en una zona predominantemente habitacional, con lo que se restituye el uso habitacional asignado al predio, tanto por el Plan Parcial de Desarrollo de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, como en el plano de lotificación del fraccionamiento Milenio III.

Lo anterior debido a que los predios referidos se encuentran en un sitio que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar el incremento de viviendas adicionales, toda vez que en la zona y en concreto en los predios colindantes se han desarrollado proyectos con características similares, destacando que la propuesta del promotor considera el desarrollo de proyectos con una tipología para vivienda residencial, por lo que se integrarán a los existentes en el fraccionamiento, en base a lo cual no se genera un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, y su desarrollo permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente con su autorización se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo se deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar a los predio de dichos servicios, derivado del incremento de densidad de población para los lotes, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Se otorga un plazo no mayor a seis meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las Dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del incremento de densidad de población obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de La Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.”

**13.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el citado estudio técnico, 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/6309/2015 de fecha 14 de agosto 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.”

**14.** La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por la persona moral denominada “INMOBILIARIA S.J.T. DEL VALLE DE QUERÉTARO”, S.A. DE C.V., a través de su representante legal el ciudadano Eduardo Greco García Rousselon, mediante el cual solicita “... la viabilidad del cambio de densidad de población para 14 lotes ubicados en la Fase A de Milenio III...”

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 considera técnicamente Viable el incremento en la densidad de población para diversos lotes de las manzanas IV y IX, ubicados en la Fase “A” del fraccionamiento denominado “Milenio III”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, para quedar conforme a lo que se describe a continuación:

| Lote | Manzana | Superficie m <sup>2</sup> | Uso de suelo y densidad de población Solicitada           |
|------|---------|---------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 18   | IV      | 1,425.14                  | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 19   | IV      | 1,727.23                  | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 20   | IV      | 907.00                    | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 21   | IV      | 912.80                    | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 22   | IV      | 533.96                    | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 23   | IV      | 600.05                    | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 24   | IV      | 686.83                    | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 25   | IV      | 684.86                    | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 26   | IV      | 656.76                    | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 27   | IV      | 628.66                    | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 28   | IV      | 602.45                    | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 34   | IX      | 648.57                    | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |
| 35   | IX      | 648.76                    | Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6) |

Así mismo se considera viable la modificación del uso de suelo Turístico Hotelero Extensivo (THE) asignado por la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III Fase A, para el Lote 17 de la manzana IV, a uso Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6), dada la ubicación del predio en una zona predominantemente habitacional, con lo que se restituye el uso habitacional asignado al predio, tanto por el Plan Parcial de Desarrollo de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, como en el plano de lotificación del fraccionamiento Milenio III, lo anterior de conformidad con el Estudio técnico número 149/15 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

Lo anterior debido a que los predios referidos se encuentran en un sitio que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar el incremento de viviendas adicionales, toda vez que en la zona y en concreto en los predios colindantes se han desarrollado proyectos con características similares, destacando que la propuesta del promotor considera el desarrollo de proyectos con una tipología para vivienda residencial, por lo que se integrarán a los existentes en el fraccionamiento, en base a lo cual no se genera un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, y su desarrollo permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente con su autorización se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población.

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

**ACUERDO**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el incremento de densidad de población para diversos lotes de las manzanas IV y IX, ubicados en la Fase “A” del fraccionamiento denominado “Milenio III”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, para quedar como se establecen en los considerandos 12 y 14 del presente acuerdo, propiedad de la persona moral denominada INMOBILIARIA S.J.T. DEL VALLE DE

QUERÉTARO, S.A. de C.V., de conformidad con el estudio técnico con número de folio 149/15 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

**SEGUNDO. SE AUTORIZA** la modificación del uso de suelo Turístico Hotelero Extensivo (THE) asignado por la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III Fase A, para el Lote 17 de la manzana IV, a uso Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6), dada la ubicación del predio en una zona predominantemente habitacional, con lo que se restituye el uso habitacional asignado al predio, tanto por el Plan Parcial de Desarrollo de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, como en el plano de lotificación del fraccionamiento Milenio III.

**TERCERO.** El propietario del predio deberá presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de su proyecto, conforme al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás normatividad aplicable.

**CUARTO.** El propietario del predio deberá realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar a los predios de dichos servicios, derivado del incremento de densidad de población para los lotes, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente de los predios, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

**QUINTO.** El propietario del predio tendrá un plazo no mayor a seis meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se dé inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, y evitar la especulación de los predios derivado del incremento de densidad de población y del cambio de uso de suelo obtenidos, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de La Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

**SEXTO.** El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con costo a la interesada, quien deberá remitir una copia certificada de dicha inscripción a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

#### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Publíquese 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”, con cargo al solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión referidos.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes 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, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique a la persona moral denominada INMOBILIARIA S.J.T. DEL VALLE DE QUERÉTARO, S.A. de C.V.”

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

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍÑDEZ  
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÉNDEZ, 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.**

**C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 veinticinco de agosto de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 5.1.3 cinco punto uno punto tres del orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que SE AUTORIZA el incremento en la densidad de población para el inmueble ubicado en la Calle Sendero Apacible sin número, identificado como lote 40 de la manzana XXI, en la Fase B del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

**"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 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. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las normas de ese Código son de orden público y de interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto establecer, entre otros, las normas conforme a las cuales el poder Ejecutivo del Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad, y los coeficientes de ocupación y utilización de suelo.
4. 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.
5. Ahora bien, son atribuciones de los Municipios, según lo dispuesto en el artículo 10 fracción I y V de dicho Código Urbano del Estado de Querétaro, entre otras, las que señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos; así como la zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano.
6. 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.
7. Los cambios de densidad de población se refieren a la posibilidad de modificación de ésta, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la densificación de viviendas; conformación física y/o crecimiento de los centros poblacionales, exigencia de mayores servicios de infraestructura requeridos, a los cambios económicos, sociales y demográficos, u otras circunstancias específicas.
8. Mediante escritos dirigidos a la Secretaria del Ayuntamiento el ciudadano Armando Contreras Marín, en ejercicio del poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio irrevocable que le fuera otorgado por los ciudadanos Ernesto Cano Casas y Fernando Antonio Medina Uriarte, a través de los cuales solicito "... se me considere incrementar la densidad de H4 a H5...", para el predio identificado como lote 40 manzana XXI, Fase B del fraccionamiento Milenio III, radicándose dicha solicitud en la Secretaria del Ayuntamiento en el expediente 46/DAI/2015.

**9.** Se acredita el interés jurídico y la propiedad del predio a través de los documentos siguientes:

**9.1.** Escritura pública número 6,684 de fecha 17 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del licenciado Samuel Palacios Vega, Notario titular de la Notaría Pública número 27 de esta demarcación notarial, en la que consta el poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio irrevocable a favor de Armando Contreras Marín.

**9.2.** Escritura pública número 41,745 de fecha 20 de diciembre de 2011, pasada ante la fe de la licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Titular de la Notaría Pública número 31 de esta demarcación notarial, con la que se acredita la propiedad del bien inmueble.

**10.** De la petición presentada el ciudadano Armando Contreras Marín, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficio SAY/5913/2015 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, en términos de lo que establece el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, ya que dicha dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y 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; “

**11.** Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1330/2015 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, la opinión técnica bajo el número de folio 137/15 relativa al incremento de densidad de población habitacional para el inmueble ubicado en Sendero Aplacible, sin número, identificado como lote 40, manzana XXI, Fase B del Fraccionamiento de tipo medio denominado Milenio III, delegación municipal Cayetano Rubio, de la cual se desprende lo siguiente:

**“Antecedentes:**

...

4. 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 400 hab./ha (H4).

5. Así mismo y de acuerdo a la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III, 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 observa que el lote en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha (H4).

6. Con base en lo anterior, con fecha 24 de febrero de 2015 la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Informe de Uso de Suelo con folio IUS201501331 en la que determina Prohibido ubicar en el predio en estudio 12 departamentos que pretende el promotor desarrollar en el predio.

7. De acuerdo a la densidad de población habitacional de 400 hab./ha. asignada para el predio, tanto por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, así como por la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III y a la superficie de 1,151.15 m<sup>2</sup> con que cuenta el predio, el promotor estaría en posibilidad de desarrollar un máximo de 9 viviendas, siendo que para la densidad de población de 500 hab./ha. solicitada, el promotor estaría en posibilidad de construir 11.51 viviendas, equivalente a un máximo de 12 viviendas en el predio, acordes con las consideradas en su proyecto original.

8. El fraccionamiento Milenio III cuenta con un carácter habitacional, predominando el desarrollo de vivienda de tipo residencial medio y residencial, en sus Secciones “A” y “B”, las cuales están desarrolladas en uno y dos niveles. Adicionalmente al interior del Fraccionamiento se han desarrollado diversos conjuntos habitacionales en condominio vertical, sin rebasar la densidad de población asignada para el 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 una ocupación aproximada al 80% de sus lotes, en donde predomina el uso habitacional, destacando que en la zona en la que se localiza el predio, se han desarrollado proyectos con características similares.

9. Habiendo realizado visita de inspección por personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal para conocer el estado actual de la zona en que se ubica el lote en estudio, se encontró que las vialidades de la Fase “B” del fraccionamiento en la que se incluye la Calle Sendero Apacible, cuentan con urbanización interior como son la pavimentación de vialidades en buen estado de conservación y con todos los servicios de infraestructura urbana necesarios para su desarrollo, contando el predio con un desnivel en la parte posterior, lo que permite un aprovechamiento de la visual y de la construcción conforme a los parámetros señalados en la normativa urbana.

## OPINIÓN TÉCNICA:

Por lo anterior y una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **Viable el incremento en la densidad de población de 400 hab./ha (H4) a 500 hab./ha, para el predio ubicado en Calle Sendero Apacible, identificado como lote 40 de la manzana XXI, en la Fase B del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con el objeto de desarrollar un proyecto con doce departamentos.**

Lo anterior toda vez que el predio se encuentra en un sitio que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar el incremento de viviendas pretendido en el predio en estudio, toda vez que en la zona y en concreto en los predios colindantes se han desarrollado proyectos con características similares, destacando que la propuesta del promotor considera el desarrollo de un proyecto con una tipología para vivienda residencial, por lo que se integrará a los desarrollos de la zona, generando un impacto visual favorable con un proyecto vertical acorde con la imagen urbana de la zona, por lo que no se genera un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, y su desarrollo permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, además de considerar las condiciones topográficas del predio al contar con un desnivel en la parte posterior, lo que permite dar cumplimiento a la normatividad en el aspecto alturas con un aprovechamiento de la vista hacia la ciudad que no interfiere con la visual ni el asoleamiento de los predios colindantes, y que adicionalmente con su autorización se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo se deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las Dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Se otorga un plazo no mayor a seis meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las Dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del incremento de densidad de población obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de La Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

**12.** 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/6309/2015 de fecha 14 de agosto 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.”

**13.** La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por el ciudadano Armando Contreras Marín, en ejercicio del poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio irrevocable que le fuera otorgado por los ciudadanos Ernesto Cano Casas y Fernando Antonio Medina Uriarte, a través del cual solicitó “...se me considere incrementar la densidad de H4 a H5...” para el predio identificado como lote 40, manzana XXI, fase B, del Fraccionamiento Milenio III, para lo cual exhibe identificación oficial, croquis de ubicación y viabilidad de uso de suelo.

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 considera técnicamente **VIABLE** el incremento en la densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a 500 hab./ha., para el predio ubicado en Calle Sendero Apacible sin número, identificado como lote 40 de la manzana XXI, en la Fase B del Fraccionamiento Milenio III; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con el objeto de desarrollar un proyecto con doce departamentos, de conformidad con lo establecido en la opinión técnica con número de folio 137/15, expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, lo anterior toda vez que el predio se encuentra en un sitio que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar el incremento de viviendas pretendido en el predio en estudio, toda vez

que en la zona y en concreto en los predios colindantes se han desarrollado proyectos con características similares, destacando que la propuesta del promotor considera el desarrollo de un proyecto con una tipología para vivienda residencial, por lo que se integrará a los desarrollos de la zona, generando un impacto visual favorable con un proyecto vertical acorde con la imagen urbana de la zona, por lo que no se genera un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, y su desarrollo permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, además de considerar las condiciones topográficas del predio al contar con un desnivel en la parte posterior, lo que permite dar cumplimiento a la normatividad en el aspecto alturas con un aprovechamiento de la vista hacia la ciudad que no interfiere con la visual ni el asoleamiento de los predios colindantes, y que adicionalmente con su autorización se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población.

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

### **ACUERDO**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el incremento en la densidad de población de 400 hab./ha (H4) a 500 hab./ha, para el predio ubicado en Calle Sendero Apacible sin número, identificado como lote 40 de la manzana XXI, en la Fase B del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con el objeto de desarrollar un proyecto con doce departamentos, de conformidad con la opinión técnica con número de folio 137/15 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

**SEGUNDO.** El propietario del predio deberá presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de su proyecto, conforme al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás normatividad aplicable.

**TERCERO.** El propietario del predio deberá realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las Dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio

**CUARTO.** El propietario tendrá un plazo no mayor a seis meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se dé inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las Dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del incremento de densidad de población obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de La Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

**QUINTO.** El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con costo al interesado, quien deberá remitir una copia certificada de dicha inscripción a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Publíquese 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", con cargo al solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión referidos

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes 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, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique al ciudadano Armando Contreras Marín."

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

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÉNDEZ  
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1°, 14 FRACCIÓN III, 16 FRACCIONES I, V, VI, VII, IX, XII, XIII Y XIX, 17 FRACCIONES I, II, III, XI Y XVIII, 82, 92, 99, 100 FRACCIÓN I INCISO A), 101, 106, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 137, 138, 140, 141, 143, 144, 145, 147 Y 152 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; Y DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO POR EL ACUERDO DE CABILDO RELATIVO A LA DELEGACIÓN DE FACULTADES A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE MUNICIPAL PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.

### CONSIDERANDOS

1. Que de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios están dotados de autonomía, patrimonio propio y se encuentran facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. Que en atención a lo dispuesto por el Artículo 30 Fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, otorga a los Ayuntamientos atribuciones 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.
3. Que los Artículos 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 73 del Código Municipal de Querétaro y conforme al Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003 por el que se crea la Secretaría de Desarrollo Sustentable, refieren que ésta Dependencia es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal.
4. Que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 02 (dos) de octubre de 2009 (dos mil nueve), el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el delegar facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano, acuerdo publicado en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" en fecha 06 (seis) de Noviembre del 2009 (dos mil nueve), y en atención al artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, ésta Secretaría se encuentra legalmente facultada para la emisión del presente acto administrativo.
5. Que mediante escrito presentado por el Ing. Luis Arturo López Martínez, Representante Legal de la persona moral denominada Constructora María Teresa, S.A. de C.V.; en esta Secretaría de Desarrollo Sustentable con fecha 27 de marzo de 2015, solicita la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carillo II"**, ubicado en el Camino a Mompaní en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

### DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura Pública número 63,527 de fecha 22 de agosto de 2001, instrumento inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de aquella ciudad, bajo el folio mercantil número 1066, de fecha 15 de noviembre de 2001; se protocolizó el acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la empresa "Constructora e Inmobiliaria Perinorte Dos", Sociedad Anónima de Capital Variable, en la cual se resuelve cambiar de denominación social para quedar como "Constructora María Teresa", Sociedad Anónima de Capital Variable.
2. Mediante escritura pública número 22,888, de fecha 11 de junio de 2003; se hace constar el poder general que otorga la sociedad mercantil denominada "Constructora María Teresa", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el C. José David Rangel Lozano, en su carácter de administrador único y apoderado, a favor del C. Luis Arturo López Martínez.
3. Mediante escritura pública número 64,591 de fecha 22 de julio de 2011, se hace constar el Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder para Actos de Administración Laboral, que otorga la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Constructora María Teresa", a favor de el Señor Luis Arturo López Martínez.
4. Mediante la Escritura Pública número 29,142 (veintinueve mil ciento cuarenta y dos), de fecha 18 de mayo de 2009, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Adscrita a la Notaría Pública Número 31 de este Distrito Judicial, comparecen, por un aparte el Lic. Alfredo Eugenio González de Cosío Frías, en su calidad de vendedor y la Sociedad Mercantil denominada "Constructora María Teresa", S. A. de C. V., representada por el C. P. César Espinosa Trejo, en su calidad de comprador, para formalizar el contrato de Compraventa del inmueble identificado como la Fracción A de la Fracción 4 del predio rústico denominado "Potrero de la Mesa de carrillo", ubicado en el camino a Mompaní, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad; con una superficie de 131,711.95 m<sup>2</sup>, superficie resultante de la subdivisión de predios folio 268/2009 de fecha 27 de mayo de 2009.
5. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen Uso de Suelo número 2009-4024, de fecha 10 de junio de 2009, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar un desarrollo habitacional y tres locales comerciales y/o de servicios, para un predio ubicado en el Camino a Mompaní s/n, Delegación Félix Osores Sotomayor.

- 6.** La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficios número VE/820/2009 de fecha 18 de junio de 2009, VE/1040/2009 de fecha 24 de julio de 2009 y VE/1336/2009 de fecha 18 de septiembre de 2009 emitió las factibilidades condicionadas de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 160, 450 y 450 viviendas respectivamente del desarrollo denominado "Misión de Carrillo II", ubicado en el predio conocido como Fracción A de la Fracción 4 del predio rústico denominado Potrero de la Mesa de Carrillo, ubicado en Camino a Mompaní, en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, para construcción de 1,060 viviendas.
- 7.** Mediante oficio número SSPM/DTM/IT/1659/2009, de fecha 21 de octubre de 2009, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, para el Desarrollo Habitacional y Tres Locales Comerciales y/o de Servicios, denominado "Misión de Carrillo II", localizado en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
- 8.** Mediante oficio número SEDESU/SSMA/802/2009 de fecha 20 de noviembre de 2009, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la procedencia en materia de impacto ambiental, para desarrollar 160 viviendas, para el fraccionamiento denominado "Misión de Carrillo II", que se pretende realizar en un predio ubicado en Camino a Mompaní s/n, Fracción 4 del predio rústico denominado "Potrero de la Mesa de Carrillo", en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, Qro.; quedando pendientes 640 viviendas, mismas que serán autorizadas una vez que cuente con la disponibilidad de los servicios de agua potable, el desalojo de aguas pluviales, alcantarillado sanitario y el tratamiento de sus aguas residuales, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.
- 9.** El promotor, presenta copia del proyecto y oficio de la Red de Distribución de Agua Potable, Red de Drenaje sanitario y Pluvial para el fraccionamiento denominado "Misión de Carrillo II", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, aprobados por la Comisión Estatal de Aguas número de expediente QRO-011-09-D y con el folio 06-044-02, de fecha 22 de diciembre de 2009.
- 10.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COPU/FC/2312/2010, de fecha 14 de junio de 2010, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo II", en 3 etapas, en un predio con superficie de 131,711.95 m<sup>2</sup>, localizado en la Fracción IV de la Fracción 4 del predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, ubicado en el Camino a Mompaní s/n, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
- 11.** La Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante oficio número F.22.01.02/1014/2010 de fecha 08 de julio de 2010, Autorizo el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, del predio denominado Fracción IV del Potero de la Mesa de Carrillo, ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, para el establecimiento del proyecto denominado Fraccionamiento Misión de Carrillo.
- 12.** Mediante Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, de fecha 26 de agosto de 2010, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, y la nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo II", en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
- 13.** Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo y Cuarto del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, de fecha 26 de agosto de 2010, mediante el cual se emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo II", Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el promotor presenta:
- Copia simple del recibo único de pago con folio número H0773885 de fecha 9 (nueve) de septiembre de 2010 (dos mil diez), por un monto de \$69,339.55 (sesenta y nueve mil trescientos treinta y nueve pesos 55/100 M. N.), expedido por la Secretaría de Economía, Finanzas y Tesorería Municipal, por concepto de Derechos por Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento "Misión de Carrillo II".
  - Copia simple del recibo único de pago con folio número H0773884 de fecha 9 (nueve) de septiembre de 2010 (dos mil diez), por un monto de \$86,316.73 (ochenta y seis mil trescientos dieciséis pesos 73/100 M. N.), expedido por la Secretaría de Economía, Finanzas y Tesorería Municipal, por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1 del fraccionamiento "Misión de Carrillo II".
  - Copia simple del recibo único de pago con folio número H0773886 de fecha 9 (nueve) de septiembre de 2010 (dos mil diez), por un monto de \$19,148.73 (diecinueve mil ciento cuarenta y ocho pesos 73/100 M. N.), expedido por la Secretaría de Economía, Finanzas y Tesorería Municipal, por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial de la Etapa 1 del fraccionamiento "Misión de Carrillo II".
  - Copia simple del recibo único de pago con folio número H0773887 de fecha 9 (nueve) de septiembre de 2010 (dos mil diez), por un monto de \$11,578.96 (once mil quinientos setenta y ocho pesos 96/100 M. N.), expedido por la Secretaría de Economía, Finanzas y Tesorería Municipal, por concepto de Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento "Misión de Carrillo II".
- 14.** El promotor presenta oficio SSPM/DAAP/2180/2015 de fecha 20 de octubre de 2013, en relación a la Autorización del Proyecto de Alumbrado Público del fraccionamiento "Misión de Carrillo II", dicho oficio sustituye al SSPM/DAA/ALU/835/2010 de fecha 2 de septiembre de 2010, signado por el C. Ramón Pérez Castellanos, Jefe del departamento de Alumbrado Público.
- 15.** El promotor presenta copia de los proyectos de Red de Distribución de Energía Eléctrica tipo Subterránea del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo II", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con el sello "Planos Autorizados para Trámites ante otras Dependencias" de fecha 28 de septiembre de 2010.
- 16.** La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/3898/2010 de fecha 30 de septiembre de 2010, emitió el avance de las obras de urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado "Misión de Carrillo II", ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad en el cual se

indica que se verificó y constató que la Etapa 1 del fraccionamiento en comento cuenta con un avance estimado del 41.70% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá depositar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, por la cantidad de \$2, 845, 582.69 (Dos millones ochocientos cuarenta y cinco mil quinientos ochenta y dos pesos 69/100 M.N.), para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.

**17.** El promotor presenta Póliza folio 940018 de fecha 04 de octubre de 2010, emitida por AXA Fianzas, S.A; a favor del Municipio de Querétaro por la cantidad de \$2'845,582.69 (Dos millones ochocientos cuarenta y cinco mil quinientos ochenta y dos pesos 69/100 M.N.), para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.

**18.** Mediante escritura pública número 73,846, de fecha 21 de octubre de 2010, instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, se hace constar que compareció la empresa denominada "Constructora María Teresa", S. A. de C. V., para el efecto de hacer constar la Protocolización de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo II", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor.

**19.** La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficios número VE/5082/2010 de fecha 29 de octubre de 2010 y VE/5480/2010 de fecha 22 de noviembre de 2010 emitió las ratificaciones de las factibilidades VE/1040/2009 de fecha 24 de julio de 2009 y VE/1336/2009 de fecha 18 de septiembre de 2009 condicionadas de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 450 y 450 viviendas respectivamente del desarrollo denominado "Misión de Carrillo II", ubicado en el predio conocido como Fracción A de la fracción 4 del predio rústico denominado Potrero de la Mesa de Carrillo, ubicado en Camino a Mompaní, en la Delegación Félix Osos Sotomayor de esta ciudad, para la construcción de 900 viviendas en total.

**20.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de noviembre de 2010 el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo de Cabildo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo II", Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor.

**21.** Mediante escritura pública número 36,465 de fecha 09 de diciembre de 2010, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliario, 00387034/0002, 00387040/0001, 00387041/0001, 00387042/0001, 00387043/0001, 00387044/0001, 00387045/0001, 00387046/0001, 00387047/0001, 00387048/0001, 00387049/0001, 00387050/0001, 00387051/0001, 00387052/0001, 00387053/0001, 00387054/0001, 00387055/0001, 00387056/0001, 00387057/0001, 00387058/0001, 00387059/0001, 00387060/0001, 00387061/0001, 00387062/0001, 00387063/0001, 00387064/0001, 00387065/0001, 00387066/0001, 00387067/0001, 00387068/0001, 00387069/0001, 00387070/0001, 00387071/0001, 00387072/0001, 00387073/0001, 00387074/0001, 00387075/0001, 00387076/0001, 00387077/0001, 00387078/0001, 00387079/0001, 00387080/0001, 00387081/0001, 00387082/0001, 00387083/0001, 00387084/0001, 00387085/0001, 00387086/0001, 00387087/0001, 00387088/0001, 00387089/0001, 00387090/0001, 00387091/0001, 00387092/0001, 00387093/0001, 00387094/0001, 00387095/0001, 00387096/0001, 00387097/0001, 00387098/0001, 00387099/0001, 00387100/0001, 00387101/0001, 00387102/0001, 00387103/0001, 00387104/0001, 00387105/0001, 00387106/0001, 00387107/0001, 00387108/0001, 00387109/0001, 00387110/0001, 00387111/0001, 00387112/0001, 00387113/0001, 00387114/0001, 00387115/0001, 00387116/0001, 00387117/0001, 00387118/0001, 00387119/0001, 00387120/0001, 00387121/0001, 00387122/0001, 00387123/0001, 00387124/0001, 00387125/0001, 00387126/0001, 00387127/0001, 00387128/0001, 00387129/0001, 00387130/0001, 00387131/0001, 00387132/0001, 00387133/0001, 00387134/0001, 00387135/0001, 00387136/0001, 00387137/0001, 00387138/0001, 00387139/0001, 00387140/0001, 00387141/0001, 00387142/0001, 00387143/0001, 00387144/0001, 00387145/0001, 00387146/0001, 00387147/0001, 00387148/0001, 00387149/0001, 00387150/0001 de fecha 27 de mayo de 2011, se hace constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo fecha 23 de noviembre de 2010, relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo II".

**22.** El promotor presenta copia del oficio número SSPM/DNI/CNI/386/2010 de fecha 6 de diciembre de 2010, mediante el cual la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emite la Autorización del proyecto presentado por la empresa Constructora María Teresa, Sociedad Anónima de Capital Variable, respecto a las áreas verdes del fraccionamiento "Misión de Carrillo II", ubicado en la Delegación Félix Osos Sotomayor.

**23.** Mediante oficio P1034/2010 de fecha 10 de diciembre de 2010, la Comisión Federal de Electricidad otorgó a la empresa Constructora María Teresa, Sociedad Anónima de Capital Variable la factibilidad para el suministro de energía eléctrica para un lote que se pretende fraccionar localizado en Camino a Mompaní s/n, del Municipio de Querétaro (Superficie de 131,711.95 m2).

**24.** Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el promotor presenta la escritura pública número 74,193, de fecha 13 de diciembre de 2010, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00387034/0001, 00387035/0001, 00387036/0001, 00387037/0001, 00387038/0001, 00387039/0001 de fecha 27 de mayo de 2011, se hace constar la comparecencia de una parte y como Donante, la sociedad mercantil denominada "Constructora María Teresa", S. A. de C. V., representada en el acto por el C. P. César Espinosa Trejo, y de la otra parte y como Donatario, el Municipio de Querétaro, representado en el acto por el Lic. J. Apolinar Casillas, Secretario del Ayuntamiento, y el C. Miguel Antonio Parrodi Espinosa, Síndico Municipal, para efecto de hacer constar el contrato de donación a título gratuito, respecto de las superficies que a continuación se describen:

- 9,394.86 m2, equivalentes al 7.13% de la superficie total del fraccionamiento, por concepto de equipamiento urbano, ubicados en el Lote 1 de la Manzana 28 y el lote único de la Manzana 27, ambas en la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo II".
- 3,952.95 m2, equivalentes al 3.00% de la superficie total del fraccionamiento, por concepto de áreas verdes, ubicados en el Lote 2 de la Manzana 28 de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo II".

- 28,963.09 m2, por concepto de vialidades del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo II".

**25.** El promotor presenta copia del Proyecto de Electrificación y Alumbrado Público aprobado por la Comisión Federal de Electricidad mediante número 7650/2010 de fecha 13 de diciembre de 2010, para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo II".

**26.** Mediante oficio número SEDESU/SSMA/057/2011 de fecha 8 de febrero de 2011, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la procedencia en materia de impacto ambiental, para desarrollar 450 viviendas adicionales a las 160 viviendas autorizadas, que suman a la fecha un total de 610 viviendas autorizadas, quedando por autorizar 30 viviendas de las 640 que comprende la autorización original otorgada mediante oficio SEDESU/SSMA/0802/2009 de fecha 20 (veinte) de noviembre de 2009 (dos mil nueve), para el fraccionamiento denominado "Misión de Carrillo II", ubicado en Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, Qro.

**27.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/1744/2011, de fecha 4 de mayo de 2011, emitió el resello de planos de la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo II", en 3 etapas, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, quedando las superficies como a continuación se enlistan:

#### MISIÓN DE CARRILLO II

##### CUADRO GENERAL DE ÁREAS Y LOTES

| CONCEPTO                               | SUPERFICIE (M <sup>2</sup> ) | %              | No. DE LOTES | No. DE VIVIENDAS |
|----------------------------------------|------------------------------|----------------|--------------|------------------|
| SUP. VENDIBLE HABITACIONAL             | 86,900.77                    | 65.98%         | 308          | 810              |
| SUP. VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS | 2,449.24                     | 1.86%          | 3            | 0                |
| ÁREA VERDE                             | 3,952.95                     | 3.00%          | 1            | -                |
| EQUIPAMIENTO URBANO                    | 9,394.86                     | 7.13%          | 2            | -                |
| SUP. VIALIDADES                        | 28,963.09                    | 21.99%         | -            | -                |
| ÁREA DE RESTRICCIÓN CFE                | 51.04                        | 0.04%          | -            | -                |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>131,711.95</b>            | <b>100.00%</b> | <b>314</b>   | <b>810</b>       |

##### CUADRO GENERAL DE ÁREAS Y LOTES ETAPA 1

| CONCEPTO                               | SUPERFICIE (M <sup>2</sup> ) | %              | No. DE LOTES | No. DE VIVIENDAS |
|----------------------------------------|------------------------------|----------------|--------------|------------------|
| SUP. VENDIBLE HABITACIONAL             | 42,364.04                    | 85.03%         | 107          | 387              |
| SUP. VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS | 2,007.73                     | 4.03%          | 2            | 0                |
| ÁREA VERDE                             | 0.00                         | 0.00%          | -            | -                |
| EQUIPAMIENTO URBANO                    | 0.00                         | 0.00%          | -            | -                |
| SUP. VIALIDADES                        | 5,432.40                     | 10.90%         | -            | -                |
| ÁREA DE RESTRICCIÓN CFE                | 21.00                        | 0.04%          | -            | -                |
| <b>TOTAL ETAPA 1</b>                   | <b>49,825.17</b>             | <b>100.00%</b> | <b>109</b>   | <b>387</b>       |

##### CUADRO GENERAL DE ÁREAS Y LOTES ETAPA 2

| CONCEPTO                               | SUPERFICIE (M <sup>2</sup> ) | %              | No. DE LOTES | No. DE VIVIENDAS |
|----------------------------------------|------------------------------|----------------|--------------|------------------|
| SUP. VENDIBLE HABITACIONAL             | 36,618.42                    | 84.84%         | 118          | 340              |
| SUP. VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS | 441.51                       | 1.02%          | 1            | 0                |
| ÁREA VERDE                             | 0.00                         | 0.00%          | -            | -                |
| EQUIPAMIENTO URBANO                    | 0.00                         | 0.00%          | -            | -                |
| SUP. VIALIDADES                        | 6,095.32                     | 14.12%         | -            | -                |
| ÁREA DE RESTRICCIÓN CFE                | 6.00                         | 0.01%          | -            | -                |
| <b>TOTAL ETAPA 2</b>                   | <b>43,161.25</b>             | <b>100.00%</b> | <b>119</b>   | <b>340</b>       |

##### CUADRO GENERAL DE ÁREAS Y LOTES ETAPA 3

| CONCEPTO                               | SUPERFICIE (M <sup>2</sup> ) | %              | No. DE LOTES | No. DE VIVIENDAS |
|----------------------------------------|------------------------------|----------------|--------------|------------------|
| SUP. VENDIBLE HABITACIONAL             | 7,918.31                     | 20.45%         | 83           | 83               |
| SUP. VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS | 0.00                         | 0.00%          | 0            | 0                |
| ÁREA VERDE                             | 3,952.95                     | 10.21%         | 1            | -                |
| EQUIPAMIENTO URBANO                    | 9,394.86                     | 24.26%         | 2            | -                |
| SUP. VIALIDADES                        | 17,435.37                    | 45.02%         | -            | -                |
| ÁREA DE RESTRICCIÓN CFE                | 24.04                        | 0.06%          | -            | -                |
| <b>TOTAL ETAPA 3</b>                   | <b>38,725.53</b>             | <b>100.00%</b> | <b>86</b>    | <b>83</b>        |

**28.** Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro con fecha 31 de mayo de 2011; se emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Misión de Carrillo II”, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

**29.** Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, 31 de mayo de 2011, mediante el cual se emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Misión de Carrillo II”, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; el promotor presenta la siguiente documentación:

- Recibo único de pago con folio Z 14846, de fecha 3 de agosto de 2011, amparando la cantidad de \$71,144.78 (Setenta y un mil ciento cuarenta y cuatro pesos 78/100 M. N.), emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos por Supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento “Misión de Carrillo II”.
- Recibo único de pago con folio Z 14845, de fecha 3 de agosto de 2011, amparando la cantidad de \$79,572.74 (Setenta y nueve mil quinientos setenta y dos pesos 74/100 M. N.), emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 2 del fraccionamiento “Misión de Carrillo II”.
- Recibo único de pago con folio Z 1308167, de fecha 3 de agosto de 2011, amparando la cantidad de \$4,481.02 (Cuatro mil cuatrocientos ochenta y un pesos 02/100 M. N.), emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial de la Etapa 2 del fraccionamiento “Misión de Carrillo II”.

**30.** Para dar cumplimiento al Acuerdo Sexto del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, 31 de mayo de 2011, mediante el cual se emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Misión de Carrillo II”, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; el promotor presenta la siguiente documentación:

- Oficio dirigido al Lic. Enrique de Echávarri Lary, Secretario de Administración del Municipio de Querétaro, recibido con fecha 31 de octubre de 2011, mediante el cual la empresa denominada “Constructora María Teresa”, S. A. de C. V., remite plano digital del archivo georreferenciado de las áreas de donación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Misión de Carrillo II”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad
- Oficio dirigido al Ing. José Luis Alcántara Obregón, Director de Catastro del Municipio de Querétaro, recibido con fecha 31 de octubre de 2011, mediante el cual la empresa denominada “Constructora María Teresa”, S. A. de C. V., remite plano digital del archivo georreferenciado de las áreas de donación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Misión de Carrillo II”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

**31.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de febrero de 2012, el H. Ayuntamiento de Querétaro Autorizo la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Misión de Carrillo II”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

**32.** Para dar cumplimiento al Acuerdo Quinto de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de febrero de 2012, el H. Ayuntamiento de Querétaro Autorizo la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Misión de Carrillo II”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el promotor presenta, escritura pública número 43,536 de fecha 03 de mayo de 2012 instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00387035/0002, 00428313/0001, 00428314/0001, 00428315/0001, 00428316/0001, 00428317/0001, 00428318/0001, 00428319/0001, 00428320/0001, 00428321/0001, 00428322/0001, 00428323/0001, 00428324/0001, 00428325/0001, 00428326/0001, 00428327/0001, 00428328/0001, 00428329/0001, 00428330/0001, 00428331/0001, 00428332/0001, 00428333/0001, 00428334/0001, 00428335/0001, 00428336/0001, 00428337/0001, 00428338/0001, 00428339/0001, 00428340/0001, 00428341/0001, 00428342/0001, 00428343/0001, 00428344/0001, 00428345/0001, 00428346/0001, 00428347/0001, 00428348/0001, 00428349/0001, 00428350/0001, 00428351/0001, 00428352/0001, 00428353/0001, 00428354/0001, 00428355/0001, 00428356/0001, 00428357/0001, 00428358/0001, 00428359/0001, 00428360/0001, 00428361/0001, 00428362/0001, 00428363/0001, 00428364/0001, 00428365/0001, 00428366/0001, 00428367/0001, 00428368/0001, 00428369/0001, 00428370/0001, 00428371/0001, 00428372/0001, 00428373/0001, 00428374/0001, 00428375/0001, 00428376/0001, 00428377/0001, 00428378/0001, 00428379/0001, 00428380/0001, 00428381/0001, 00428382/0001, 00428383/0001, 00428384/0001, 00428385/0001, 00428386/0001, 00428387/0001, 00428388/0001, 00428389/0001, 00428390/0001, 00428391/0001, 00428392/0001, 00428393/0001, 00428394/0001, 00428395/0001, 00428396/0001, 00428397/0001, 00428398/0001, 00428399/0001, 00428400/0001, 00428401/0001, 00428402/0001, 00428403/0001, 00428404/0001, 00428405/0001, 00428406/0001, 00428407/0001, 00428408/0001, 00428409/0001, 00428410/0001, 00428411/0001, 00428412/0001, 00428413/0001, 00428414/0001, 00428415/0001, 00428416/0001, 00428417/0001, 00428418/0001, 00428419/0001, 00428420/0001, 00428421/0001, 00428422/0001, 00428423/0001, 00428424/0001, 00428425/0001, 00428426/0001, 00428427/0001, 00428428/0001, 00428429/0001, 00428430/0001, 00428431/0001 de fecha 12 de junio de 2012, donde se hace constar la Protocolización del Acuerdo antes señalado.

**33.** Para dar cumplimiento parcial al Transitorio Tercero de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de febrero de 2012, el H. Ayuntamiento de Querétaro Autorizo la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Misión de Carrillo II”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el promotor presenta la publicación de Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 20 de marzo de 2012, Año II, No. 63, y la publicación en el Periódico oficial de Gobierno del Estado La Sombra de Arteaga de fecha 20 de abril de 2012, Tomo CXLV número 21.

34. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió mediante oficio número SSPM/DAAP/2180/2013 de fecha 20 de octubre de 2013 la Autorización del Proyecto de Alumbrado Público del fraccionamiento denominado Misión de Carrillo II ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

35. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio número DP090/DD/013/14 de fecha 26 de febrero de 2014, emitió el Vo. Bo. para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo II", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para realizar trámites ante otras dependencias.

36. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/2165/2014 de fecha 30 de mayo de 2012, emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial par 360 viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo II", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

37. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/0923/2014 de fecha 27 de mayo de 2014, emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial par 120 viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo II", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, este oficio sustituye el VE/2331/2013 de fecha 17 de septiembre de 2013, que ratifican 102 viviendas, debido a que 348 viviendas ya fueron liberadas para su contratación, lo que da un total de 450 tomas para vivienda.

38. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/0939/2014 de fecha 30 de mayo de 2014, emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial par 360 viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo II", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, con lo que se complementa para 810 tomas del fraccionamiento.

39. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/019/2015 de fecha 16 de enero de 2015, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la ampliación del impacto ambiental, para desarrollar 200, adicionales a las 610 viviendas, para el fraccionamiento denominado "Misión de Carrillo II", que se pretende realizar en un predio ubicado en Camino a Mompaní s/n, fracción I de la fracción 4 del predio rústico denominado "Potrero de la Mesa de Carrillo", en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad.

40. El promotor presenta Fianza folio 539611 de fecha 26 de marzo de 2015, emitida por Fianzas Dorma, S.A de C.V; a favor del Municipio de Querétaro, para garantizar la Ejecución y Conclusión de las Obras de Urbanización del fraccionamiento denominado "Misión de Carrillo II", en su primera Etapa, por un monto de \$2'845,582.69 (Dos millones ochocientos cuarenta y cinco mil quinientos ochenta y dos pesos M.N. 69/100).

41. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión de las vialidades de la Etapa 3 del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

**Derechos por supervisión de la Etapa 3, Fracc. Misión de Carrillo II**

|    |               |                     |   |    |                   |
|----|---------------|---------------------|---|----|-------------------|
| \$ | 14,509,493.21 | Presupuesto x 1.50% | = | \$ | 217,642.40        |
|    |               | 25% Adicional       | = | \$ | 54,410.60         |
|    |               | <b>Total</b>        | = | \$ | <b>272,053.00</b> |

42. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 3 del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

**Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 3, Fracc. Misión de Carrillo II**

|             |   |                 |                     |
|-------------|---|-----------------|---------------------|
| 7,918.31 m2 | X | \$68.28 X 0.1 = | \$ 54,066.22        |
|             |   | 25% Adicional = | \$ 13,516.55        |
|             |   | <b>Total:</b>   | <b>\$ 67,582.77</b> |

43. Mediante oficio número REG/MPM/060/2015, de fecha 08 de julio de 2015, se hace constar que derivado de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Querétaro, celebrada el día 8 de julio del presente año, se informa que en el punto **CUATRO** del orden del Día, se trató lo siguiente:

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA ETAPA 3, PARA EL FRACCIONAMIENTO DE TIPO POPULAR DENOMINADO "MISIÓN DE CARRILLO II" UBICADO EL CAMINO A MOMPANÍ S/N, DELEGACIÓN MUNICIPAL FÉLIX OSORES SOTOMAYOR.

Habiendo resuelto del estudio y análisis del asunto de referencia por unanimidad de votos de los presentes a dicha comisión, la autorización previa que debe otorgar la misma con fundamento en el Resolutivo SEGUNDO del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de noviembre de 2012, lo que hago de su conocimiento para que sea remitida la presente ya que se deberá hacer constar en el documento final que emita la Secretaría de Desarrollo Sustentable respecto del asunto en comento.

Razón por la cual, esta Secretaría emite la siguiente:

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable **considera FACTIBLE que se otorgue la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Misión de Carillo II”** ubicado en el Camino a Mompaní en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, así como la definición de los términos para dicha autorización, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de derechos de supervisión de las vialidades de la Etapa 3 del fraccionamiento, como señala en el considerando 41 del presente, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable.

El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de los Derechos de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 3 del fraccionamiento, como señala en el considerando 42 del presente, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal.

El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal.

En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, en los artículos Artículo 108 fracción I, III, IX y XX; Artículo 112, 113 y 115 debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, en la vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietsas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2000 salarios mínimos vigentes así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal.

El promotor será responsable de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad al artículo 114 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en el Dictamen de Uso de Suelo, Dictamen de Impacto Vial, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

La Ejecución de las Obras de Urbanización, deberá quedar concluida en un plazo que no excederá de dos años contados a partir del inicio de la vigencia de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable de conformidad al Artículo 112 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 112 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

De acuerdo a lo señalado en el Artículo 119 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, en los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano para el Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

El presente se fundamenta en lo dispuesto por los Artículos 1º, 14 FRACCIÓN III, 16 fracciones I, V, VI, VII, IX, XII, XIII y XIX, 17 fracciones I, II, III, XI y XVIII, 82, 92, 99, 100 fracción I inciso A), 101, 106, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 140, 141, 143, 144, 145, 147 y 152 del abrogado Código Urbano para el Estado de Querétaro, de conformidad con lo que señala el Artículo Transitorio Sexto del vigente Código Urbano, al encontrarse prevista el inicio en su formación el desarrollo inmobiliario que nos ocupa, durante la vigencia del primer cuerpo normativo invocado.

Es por lo anterior, y de conformidad con lo que disponen los Artículos 11, 12, 13, 15 y 16 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en los cuales se establece las facultades que tiene el Municipio para conocer, aprobar y autorizar desarrollos inmobiliarios, así como vigilar, aprobar y sancionar en materia de construcciones, de igual manera conforme a lo dispuesto por los Artículos 145 y 146 del

cuerpo normativo antes citado, y en atención punto segundo del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de Noviembre del 2012 (dos mil doce), publicado en la Gaceta Oficial de fecha 11 (once) de Diciembre del 2012 (dos mil doce), y en el Periódico Oficial La Sombra de Arteaga de fecha 18 (dieciocho) de Enero del 2013 (dos mil trece), en el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de desarrollo Sustentable, la emisión de la licencia de ejecución de obras de urbanización en materia de fraccionamientos

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría en uso de las facultades conferidas:

### **ACUERDO**

**PRIMERO.** Se otorga a la empresa denominada “Constructora Maria Teresa, S. A. de C. V.”, representada por el Ingeniero Luis Arturo López Martínez, **la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Misión de Carillo II”**, ubicado en el Camino a Mompaní en la Delegación Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad.

**SEGUNDO.** El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de derechos de supervisión de las vialidades de la Etapa 3 del fraccionamiento, como señala en el considerando 41 del presente, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable.

**TERCERO.** El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 3 del fraccionamiento, como señala en el considerando 42 del presente, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal.

**CUARTO.** El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal.

**QUINTO.** En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, en los artículos Artículo 108 fracción I,III,IX y XX; Artículo 112, 113 y 115 debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, en la vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorieta; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2000 salarios mínimos vigentes así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo

**SEXTO.** El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal.

**SÉPTIMO.** El promotor será responsable de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad al artículo 114 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

**OCTAVO.** El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en el Dictamen de Uso de Suelo, Dictamen de Impacto Vial, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

**NOVENO.** La Ejecución de las Obras de Urbanización, deberá quedar concluida en un plazo que no excederá de dos años contados a partir del inicio de la vigencia de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable de conformidad al Artículo 112 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

**DÉCIMO.** El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 112 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

**DÉCIMO PRIMERO.** De acuerdo a lo señalado en el Artículo 119 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, en los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

**DÉCIMO SEGUNDO.** El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano para el Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

**DÉCIMO TERCERO.** A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, la presente autorización quedará sin efecto.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador.

El promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y ante esta Secretaria de Desarrollo Sustentable copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

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

**TERCERO.** La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección General Jurídica Municipal.

**CUARTO.** Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección General Jurídica Municipal, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y al Ing. Luis Arturo López Martínez, Representante Legal de la persona moral denominada “Constructora Maria Teresa. S. A. de C. V.”.

**SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 23 DE JULIO DE 2015.**  
**ATENTAMENTE**

**DR. RAMÓN ABONCE MEZA**  
**SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE**  
**DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

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 25 de agosto de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 5.1.10 cinco punto uno punto diez del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo relativo a la autorización definitiva y entrega recepción del fraccionamiento de tipo popular denominado “La Loma”, 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 INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 17 FRACCIONES III, IV, VI, VIII, 109, 114, 115, 116, 117 Y 152 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”; 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.

3. El artículo 17 de Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992, señala que es facultad del Municipio verificar conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y demás desarrollos, así como recibir los mismos.
4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano publicado el 31 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, que señala que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, es decir, el publicado el 6 de agosto de 1992, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento; que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial; que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos; haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.
5. Por tanto, mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos” Sociedad Anónima de Capital Variable solicita la Entrega – Recepción del fraccionamiento denominado “La Loma” ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 018/DFOS.
6. La solicitante acredita su legal existencia y debida representación de acuerdo a los instrumentos siguientes:
- 6.1. Escritura Pública número 24,297 de fecha 22 de febrero de 1993, pasada ante la fe del licenciado Luis Felipe Díaz Martínez, Notario Titular de la Notaría Pública número 5, de la Demarcación Notarial de Querétaro, misma que acredita la legal constitución de la persona moral denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos” Sociedad Anónima de Capital Variable.
- 6.2. Escritura Pública No. 14,233 de fecha 21 de abril de 2010, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Notaría Pública Adscrita a la Notaría No. 34 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio mercantil 21532/1 el 12 de septiembre de 2012 se otorga poder general para actos de administración, pleitos y cobranzas a favor del Lic. Rubén Pozas Gutiérrez.
7. Mediante oficio SAY/5586/2015 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales opinión técnica en términos de los que establece el artículo 73 fracción XIV del Código Municipal de Querétaro, respecto a la Entrega - Recepción del Fraccionamiento denominado “La Loma” ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, remitiendo respuesta mediante oficio SSPM/DMI/CNI/0201/2015 en el que informa que esa dependencia no presenta ningún inconveniente para Autorizar el proyecto de áreas verdes para el Parque lineal en el camellón central de la avenida Epigmenio González; así como el oficio SSPM/DMI/CNI/0437/2015, signado por el Director de Mantenimiento de Infraestructura del que se desprende lo siguiente: “La habilitación del parque lineal en el Camellón Central de la Av. Epigmenio González cuenta con un avance aproximado del 85% de una superficie total de 22,565.92 m2 este porcentaje sobrepasa, avala adecuadamente y de manera satisfactoria la superficie correspondiente a las áreas verdes del Fraccionamiento La Loma...”
8. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la persona moral denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos” Sociedad Anónima de Capital Variable, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/5585/2015 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;
- ...
- XIV.- Recibir y revisar los fraccionamientos por parte del municipio en coordinación con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales;”
9. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1482/2015 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro el Estudio Técnico bajo el número de Folio 148/15, respecto de la solicitud de autorización definitiva y entrega – recepción del fraccionamiento denominado “La Loma” ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, del cual se desprende lo siguiente:
- “ANTECEDENTES**
4. Mediante folio real 00043612/2 de fecha 20 de julio de 1998 se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, el contrato de Asociación en participación, que celebran por una parte la sociedad Desarrollos Residenciales Turísticos,

S.A. de C.V. como la asociante y por la otra la sociedad Avindustria de Querétaro, S.A. de C.V. como asociada, quien aporta el uso del predio inscrito en el folio Real No. 43612/0, correspondiente a una superficie de 789,235.02 m<sup>2</sup> para la urbanización conforme al proyecto de la asociante y esta a su vez enajene los terrenos, lotes, macrolotes o manzanas a las personas que la asociante designe.

5. Mediante oficio DUV-563/96 de fecha **12 de julio de 1996**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, otorgó el visto bueno al proyecto de lotificación del fraccionamiento denominado "La Loma", Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

6. Mediante oficio SUE-303/96 de fecha **19 de marzo de 1997**, la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado de Querétaro otorgó el Dictamen de Uso de Suelo a un predio urbano localizado en Potrero de la Mesa de Carrillo s/n y Mesa de Carrillo, Ex Hacienda de Tlacote, de esta ciudad con una superficie de 790,342.45 m<sup>2</sup>, para desarrollar un fraccionamiento habitacional popular.

7. Mediante oficio VE-709 de fecha **19 de mayo de 1997**, la Vocalía Ejecutiva de la Comisión Estatal de Aguas ratifico la factibilidad de los servicios de agua potable para el fraccionamiento "La Loma".

8. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha **08 de septiembre de 1997**, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió la autorización relativa a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en Tres Etapas, Venta de la Primera y Segunda Etapa del fraccionamiento de tipo popular denominado "La Loma", ubicado en La Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

9. Para dar cumplimiento al **Resolutivo Segundo** del Acuerdo de fecha 08 de septiembre de 1997, correspondientes a los derechos por supervisión y fueron cubiertos en parcialidades de acuerdo al convenio 395/07 de fecha 14 de octubre de 1997 expedido por la Dirección de Ingresos adscrita a la Secretaría de Planeación y Fianzas de Gobierno del Estado, los cuales con copia del oficio 1856/98 de fecha **21 de mayo de 1998**, la Dirección de Ingresos adscrita a la Secretaría de Planeación y Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, indica que las empresas Administración del Centro, S.A. de C.V., Avindustria de Querétaro, S.A. de C.V. y Desarrollos Residenciales Turísticos, S.A. de C.V. referentes al fraccionamiento La Loma, finiquitaron sus adeudos el día 20 de mayo de 1998.

10. Para dar cumplimiento al **Resolutivo Tercero** del Acuerdo de fecha 08 de septiembre de 1997, correspondientes a los impuestos por superficie vendible, fueron cubiertos en parcialidades de acuerdo al convenio 027/98 con los recibos C090182 de fecha 04 de mayo de 1998, C144997 de fecha 04 de junio de 1998, C146012 de fecha 09 de julio de 1998, C190347 de fecha 03 de agosto de 1998 y C217518 del 06 de octubre de 1998.

11. Para dar cumplimiento al **Resolutivo Cuarto** del Acuerdo de Cabildo de fecha 08 de septiembre de 1997, el promotor presenta la Escritura Pública Número 34,324 de fecha 21 de junio de 1998 de la Notaría Pública Número 5 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios Reales 43612/3 y 67465/1 el día 10 de agosto de 1998, mediante la cual se formaliza la donación a título gratuito que otorga la sociedad mercantil denominada "Avindustria de Querétaro", S. A. de C. V., en su carácter de donante a favor del Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano con superficie de 44,995.18 m<sup>2</sup>, así como una superficie de 125,838.09 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades del fraccionamiento, la superficie de 27,975.11 m<sup>2</sup> por concepto de área verde y el lote 1 de la manzana 171 con superficie de 7,838.09 m<sup>2</sup> por concepto de faltante de área de donación.

12. Para dar cumplimiento al **Resolutivo Séptimo** del Acuerdo de fecha 08 de septiembre de 1997, correspondientes a los derechos por nomenclatura, fueron cubiertos mediante recibo único expedido por Municipio de Querétaro con folio C090183 el día 04 de mayo de 1998 por la cantidad de \$21,999.73 (Veintiún mil novecientos noventa y nueve pesos 73/100 M.N.)

13. Mediante oficio 1010/97 de fecha **27 de junio de 1997**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, otorgó el visto bueno del proyecto de relotificación del fraccionamiento denominado "La Loma", Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

14. Mediante oficio DZ-07/00 de fecha **05 de abril del 2000**, la Comisión Federal de Electricidad emitió la factibilidad para otorgar el servicio de energía eléctrica para el fraccionamiento "La Loma", localizado en Potrero de la Mesa de Carrillo s/n y Mesa de Carrillo, Ex-Hacienda de Tlacote, Municipio de Querétaro.

15. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha **12 de septiembre de 2000**, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió la autorización relativa a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las tres Etapas, Venta Provisional de Lotes y Actualización de la fianza de las Etapas Primera, Segunda y Tercera del fraccionamiento de tipo popular denominado "La Loma", ubicado en La Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro.

16. El promotor presenta copia del recibo de fecha 07 de noviembre de 2000 No. G-0760032, emitido por la Secretaría de Economía y Finanzas Municipal, por la cantidad de \$110,936.18 (Ciento diez mil novecientos treinta y seis pesos 18/100 M.N.) por concepto de pago de los derechos de supervisión de las tres etapas del fraccionamiento "La Loma", dando cumplimiento al Acuerdo de fecha de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2000, resolutivo Segundo.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio DDU/DU/1933/2002 de fecha **12 de abril de 2002**, otorgó el visto bueno al proyecto de relotificación del macrolote 3 de la manzana 165 del fraccionamiento La Loma, Delegación Félix Osores Sotomayor.
18. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio DDU/DU/1934/2002 de fecha **12 de abril de 2002**, otorgó el visto bueno al proyecto de relotificación del macrolote 2 de la manzana 165 del fraccionamiento La Loma, Delegación Félix Osores Sotomayor.
19. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio DDU/DU/8104/2002 de fecha **22 de noviembre de 2002**, otorgó el visto bueno al proyecto de relotificación de los lotes L-1, L-2, L-3, L-4, L-5, L-6, L-7 y L-8 de la manzana 166 y los lotes L-1, L-2, L-3, L-4, L-5 y L-6 de la manzana 167 del fraccionamiento La Loma, Delegación Félix Osores Sotomayor.
20. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio DDU/DU/1592/2003 de fecha **14 de marzo de 2003**, otorgó el visto bueno al proyecto de relotificación de las manzanas 166 y 167 del fraccionamiento La Loma, Delegación Félix Osores Sotomayor.
21. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio DDU/DU/2257/2003 de fecha **21 de abril de 2003**, otorgó el visto bueno al proyecto de relotificación de los macrolotes 22, y 4 de la manzana 165 del fraccionamiento La Loma, Delegación Félix Osores Sotomayor.
22. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día **26 de septiembre de 2003**, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió el Acuerdo relativo a la Renovación de la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización y actualización de las fianzas de las Etapas 1ª, 2ª y 3ª del fraccionamiento de tipo popular denominado "La Loma", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
23. El promotor presenta copia del recibo de fecha 17 de noviembre de 2003 y folio No. E0972579, emitido por la Secretaría de Economía y Finanzas Municipal, por la cantidad de \$82,378.55 (Ochenta y dos mil trescientos setenta y ocho pesos 55/100 M.N.) por concepto de pago de los derechos de supervisión de las tres etapas del fraccionamiento "La Loma", dando cumplimiento al Acuerdo de fecha de Cabildo de fecha 26 de septiembre de 2003, resolutive Segundo.
24. Mediante Actas de Entrega-Recepción de fechas 07 de noviembre de 1999 y 01 de septiembre de 2004, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa "Desarrollos Residenciales Turísticos", S.A. de C.V., la red de distribución Eléctrica y Alumbrado del fraccionamiento "La Loma".
25. Mediante Actas Administrativas de Entrega-Recepción del fraccionamiento "La Loma", de fechas 24 de julio y 29 de noviembre de 2002, La Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa "Desarrollos Residenciales Turísticos", S.A. de C.V.
26. Mediante oficio DAP/387/05 de fecha 29 de agosto de 2005, el Departamento de Alumbrado Público, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió el Dictamen Satisfactorio para la recepción del alumbrado público del fraccionamiento "La Loma".
27. Mediante inspección realizada por personal de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se verificó que el fraccionamiento "La Loma" cuenta con un aproximado del 98% de la totalidad de lotes construidos, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 115 fracción V del Código Urbano para el Estado de Querétaro, vigente hasta el día 30 de junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.
28. Mediante oficio No. SSPM/DIM/CNI/0201/2015, de fecha 06 de mayo de 2015, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió el Visto bueno de áreas verdes para obtención de dictamen general de autorización para recepción de servicios públicos en fraccionamientos, del fraccionamiento denominado "La Loma" derivado de la sustitución de la obligación de habilitación de áreas verdes en parte proporcional del equipamiento del parque lineal en el camellón central de la Avenida Epigmenio González, ubicado en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad.
29. Mediante Reporte General de Fraccionamientos emitido por la Secretaría de Finanzas con número de oficio DMC/DSCE/1589/2015 el día 26 de mayo de 2015, se informa que de acuerdo a los registros catastrales del fraccionamiento "La Loma", cuenta con una superficie vendible enajenada en promedio del 98.35%.
30. Para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 114 segundo párrafo, el cual señala textualmente:  
*"...114. El propietario del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal de su ubicación, bajo pena de suspensión o cancelación de la autorización y sin perjuicio de su responsabilidad de derecho común. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del mismo..."*

El propietario del fraccionamiento presenta la fe de hechos en la cual la empresa Desarrollos Residenciales Turísticos, S.A. de C.V. promovió la formación de la Asociación de Colonos para el fraccionamiento "La Loma", mediante escritura pública 17,672 de fecha 6 de agosto de 2015 dando fe de los hechos el Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 18,

quedando a salvo los derechos de los colonos para constituirse en el momento en que deseen, toda vez que al no presentarse, manifestaron su indiferencia a la conformación.

**31.** Mediante inspección realizada al fraccionamiento por personal de técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y de la Dirección de Conservación de Vialidades de fecha 27 de julio de 2015, en la se verificó que el fraccionamiento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado; En lo que respecta a las obras de urbanización del fraccionamiento, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.

**32.** Mediante oficio No. SSPM/DIM/CNI/0437/2015, de fecha 12 de agosto de 2015, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió el Visto bueno de áreas verdes para obtención de dictamen general de autorización para recepción de servicios públicos en fraccionamientos, del fraccionamiento denominado “La Loma” derivado de la obligación de habilitar 1000 m<sup>2</sup> en el fraccionamiento.

## OPINIÓN TÉCNICA

Con base en lo anterior, **se considera técnicamente FACTIBLE, la autorización definitiva y Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de las tres Etapas del Fraccionamiento “La Loma”,** ubicado en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad.

Por lo anterior, el promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, una **fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de \$5'419,846.53 (Cinco millones cuatrocientos diecinueve mil ochocientos cuarenta y seis pesos 53 /100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, la cual garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año,** plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del fraccionamiento “La Loma” en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, dicha fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas.

Se fundamenta el presente en lo dispuesto por los artículos 1, 14 Fracción II, 16 Fracciones I, XII, XIII y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 112, 113, 114, 119, 143, 147 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Querétaro vigente hasta el día 30 de Junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.

**10.** 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/6309/2015 de fecha 14 de agosto 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.”

**11.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, 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 al Estudio técnico con número de folio 148/15 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, se considera viable la autorización definitiva y Entrega – Recepción al Municipio de Querétaro del fraccionamiento denominado “La Loma” ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, lo anterior toda vez que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 del Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992 en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, lo anterior toda vez que tiene los servicios y obras funcionando; asimismo, cuenta con el 99.02% de superficie enajenada, fianza por terminación de obras de urbanización del fraccionamiento, autorización de proyecto de áreas verdes y sistema de riego en fraccionamientos, condominios y unidades condominales; por último y como lo refiere el estudio técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable el punto 31 que en lo que respecta a las obras de urbanización del fraccionamiento, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.

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

## ACUERDO

**PRIMERO. SE APRUEBA** la autorización definitiva, así como la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, del Fraccionamiento denominado "La Loma" ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico con número de Folio 148/15, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

**SEGUNDO.** El promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de \$5'419,846.53 (Cinco millones cuatrocientos diecinueve mil ochocientos cuarenta y seis pesos 53/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, la cual garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega del fraccionamiento denominado "La Loma" ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", dicha fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas.

**TERCERO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo a la persona moral denominada "Desarrollos Residenciales Turísticos" Sociedad Anónima de Capital Variable; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita a la Secretaría del Ayuntamiento, a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y a la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Querétaro, para que en los términos de la Fracción XIV del artículo 73 del Código Municipal del Estado de Querétaro reciban el Fraccionamiento materia del presente acuerdo, den seguimiento a las obligaciones impuestas en el mismo, y realicen las acciones necesarias para tal fin, dependencias que remitirán copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión referidos.

**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, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y notifique a la persona moral denominada "Desarrollos Residenciales Turísticos" Sociedad Anónima de Capital Variable".

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN OCHO FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA VEINTISÉIS DE AGOSTO DE 2015 DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ  
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 14 FRACCIÓN II, 16 FRACCIONES I, XII, XIII Y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 112, 113, 114, 119, 143, 147 DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO VIGENTE HASTA EL DÍA 30 DE JUNIO DE 2012 Y EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” DE FECHA 31 DE MAYO DE 2012, AL ENCONTRARSE PREVISTA EL INICIO EN SU FORMACIÓN EL DESARROLLO INMOBILIARIO QUE NOS OCUPA, DURANTE LA VIGENCIA DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 FRACCIONES I, V, VI y IX DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO SEGUNDO FRACCIÓN I PUNTOS 1.1. y 1.2., SEXTO Y SÉPTIMO DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 14 DE JULIO DE 2015, PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL No. 64 TOMO II EL DÍA 21 DE JULIO DE 2015, Y EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” DE FECHA 24 DE JULIO DE 2015.

#### CONSIDERANDOS

1. 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.
2. 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.
- 3.- 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.
4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:
  - a) 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 el 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.
  - b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de julio de 2015, publicado en la Gaceta Municipal No. 64 Tomo II, el día 21 de julio de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” de fecha 24 de julio de 2015, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el delegar facultades en materia de Desarrollo Urbano a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, acuerdo, estableciendo textualmente lo siguiente:

**“... ACUERDO**  
**... 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).  
**...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. ...”

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Sustentable, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escritos de fecha 3 de noviembre y 4 de diciembre de 2014 y 23 de abril y 7 de mayo de 2015 dirigido al Dr. Ramón Abonce Meza, Secretario de Desarrollo Sustentable, el Arq. José Luis Valle García, Representante Legal de Arquerías del Real S.A. de C.V., solicita la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado Del Bosque, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.

#### **DICTAMEN TÉCNICO**

1. Mediante Escritura Publica número 26,919 de fecha 19 de mayo de 2005, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la Ciudad de San Luis Potosí bajo el folio mercantil electrónico 22,127 de fecha 15 de julio de 2005, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Arquerías del Real S.A de C.V. por parte de los señores José Zúñiga Sanchez y José Antonio Martínez Estrada y nombran al señor José Luis Valle García como administrador único.

2. Mediante Escritura Publica número 67,060 de fecha 23 de junio de 2006, se hace constar el contrato de compraventa del predio rustico ubicado en la parcela 32 Z-1 P 1/1 en el ejido de Menchaca, Municipio de Querétaro, que celebran de una parte los señores Porfirio Mata Ramírez, asociado con su esposa la señora Herminia Granados Garcia, representados en este acto por el señor Vicente Mata Granados, denominado como la parte vendedora y de la otra parte la sociedad denominada Arquerías del Real S.A. de C.V. representada por su administrador único, el señor Arq. José Luis Valle García, a quien se le denomina como la parte compradora. Instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio Inmobiliario 00080073/0003 de fecha 24 de mayo de 2007.

3. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio No. VE/0425/2009 de fecha 27 de marzo de 2009 emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje para 284 viviendas a construirse en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca.

4. La Comisión Federal de Electricidad con fecha 21 de febrero de 2012, mediante oficio No. PO188/2012 del expediente DP09B, informó que es factible suministrar servicio al lote destinado a fraccionarse y al que se pretende denominar "Del Bosque".

5. La Dirección de Tránsito Municipal mediante oficio No. SSPM/DT/IT/1027/2012 de fecha 6 de junio de 2012, considera factible la aprobación del dictamen técnico de factibilidad vial, para el predio al que identifica como "Residencial del Bosque", de acuerdo al cumplimiento de las acciones de mitigación indicadas en el mismo.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano emite el dictamen de uso de suelo No. DUS201205646 de fecha 8 de agosto de 2012, en el predio ubicado en la Parcela Ejido Menchaca con una superficie de 58,261.70 m2, autorizando un desarrollo habitacional con 350 casas habitación.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número DDU/CPU/FC/2594/2012 de fecha 5 de septiembre de 2012, emitió el alineamiento vial que deberá de respetar en la colindancia oriente del predio que conforma el fraccionamiento.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio DDU/CPU/FC/2861/2012 de fecha 28 de septiembre de 2012, emitió la autorización del proyecto de lotificación para el fraccionamiento de tipo popular al que se pretende denominar "Del Bosque", a ubicarse en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, con una superficie de 58, 261.700 m2.

9. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0114/2013 de fecha 15 de marzo de 2013, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro emite la autorización en materia de impacto ambiental para el predio ubicado en la parcela 32 Z-1 P 1/1, Ejido Menchaca, exclusivamente para 284 viviendas, las 66 viviendas faltantes serán autorizadas una vez que cuente con factibilidad de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.

10. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio SSPM/DAAP/3079/2014 de fecha 13 de noviembre de 2014, emite la autorización del proyecto de alumbrado correspondiente al fraccionamiento "Del Bosque".

11. La Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/2301/2014 de fecha 14 de noviembre de 2014, emite la modificación al proyecto de lotificación del fraccionamiento Del Bosque, quedando las superficies de la siguiente manera:

| TABLA GENERAL DE SUPERFICIES         |                  |                |               |            |
|--------------------------------------|------------------|----------------|---------------|------------|
| FRACCIONAMIENTO "DEL BOSQUE"         |                  |                |               |            |
| USO                                  | SUPERFICIE       | %              | No. VIVIENDAS | No. LOTES  |
| HABITACIONAL                         | 29,077.00        | 49.91%         | 296           | 296        |
| COMERCIAL Y SERVICIOS                | 2,458.00         | 4.22%          | 0             | 25         |
| TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO | 4,078.61         | 7.00%          | 0             | 1          |
| TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE   | 1,747.97         | 3.00%          | 0             | 1          |
| VIALIDAD                             | 20,900.12        | 35.87%         | 0             | 0          |
| <b>TOTAL FRACCIONAMIENTO</b>         | <b>58,261.70</b> | <b>100.00%</b> | <b>296</b>    | <b>323</b> |

12. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a través de la Dirección de Mantenimiento de infraestructura, mediante oficio SSPM/DMI/CNI/0826/2014 de fecha 3 de diciembre de 2014, emite la autorización del proyecto de áreas verdes del fraccionamiento de tipo popular denominado "Del Bosque".

13. Presenta oficio de reingreso y planos con sello de recibido por parte de la Comisión Estatal de Aguas con fecha 10 de diciembre de 2014 de la red de agua potable, red de drenaje sanitario y red de drenaje pluvial, para el predio ubicado en la parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González.

14. Mediante escrito del Jefe del Departamento de Planeación de la zona de la Comisión Federal de Electricidad División Bajío de fecha 09 de febrero de 2015, se informa que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerida al fraccionamiento Del Bosque, localizado en la parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González.

15. Mediante escrito de aprobación de proyecto del Jefe del Departamento de Planeación zona de la Comisión Federal de Electricidad División Bajío de fecha 11 de febrero de 2015, se otorga la aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica al fraccionamiento Del Bosque, localizado en parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González.

16. La comisión Estatal de Aguas mediante oficio No. VE/0731/2009 de fecha 14 de mayo de 2015, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 284 viviendas a construirse en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca del Municipio de Querétaro, Qro.

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

#### Derechos de Supervisión del fraccionamiento

##### Del Bosque

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| 18,044,093.20 X 1.50% | \$270,661.40        |
| 25% Adicional         | \$67,665.35         |
| <b>Total.</b>         | <b>\$338,326.75</b> |

18. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, y Superficie Vendible Comercial del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

#### Impuesto por Superficie Vendible Habitacional del fraccionamiento Del Bosque

|               |           |             |                     |
|---------------|-----------|-------------|---------------------|
| HABITACIONAL  | 29,280.36 | m² X \$6.83 | \$199,984.86        |
| 25% Adicional |           |             | \$49,996.21         |
| <b>Total:</b> |           |             | <b>\$249,981.07</b> |

#### Impuesto por Superficie Vendible Comercial y Servicios del fraccionamiento Del Bosque

|                       |          |              |                    |
|-----------------------|----------|--------------|--------------------|
| COMERCIAL Y SERVICIOS | 2,458.00 | m² X \$30.73 | \$75,534.34        |
| 25% Adicional         |          |              | \$18,883.59        |
| <b>Total:</b>         |          |              | <b>\$94,417.93</b> |

19. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para las secciones de vialidades que se generan, en el fraccionamiento de tipo popular denominado "Del Bosque", ésta se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Palo Blanco
- Encino Roble
- Chaya
- Tepeguaje
- Tepozán
- Palo Bobo
- Tepame
- Granadillo
- Xixote
- Palo Amarillo
- Palo Colorado
- Palo Cenizo

20. Se verifica en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por lo que se considera factible la nomenclatura como a continuación se indica:

- Palo Blanco
- Encino Roble
- Chaya
- Tepeguaje
- Tepozán
- Palo Bobo
- Tepame
- Granadillo
- Xixote
- Palo Amarillo
- Palo Colorado
- Palo Cenizo

21. Asimismo, el promotor deberá cubrir el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, como a continuación se indica:

| Nomenclatura del Fraccionamiento "Del Bosque" |                 |           |                        |            |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------|------------------------|------------|
| DENOMINACIÓN                                  | LONGITUD<br>ML. | POR CADA  | POR CADA 10.00<br>MTS. | TOTAL      |
|                                               |                 | 100.00 ML | EXCEDENTE              |            |
|                                               |                 | \$ 449.97 | \$ 45.06               |            |
| PALO BLANCO                                   | 17.09           | \$0.00    | \$45.06                | \$45.06    |
| ENCINO ROBLE                                  | 140.44          | \$449.97  | \$180.26               | \$630.22   |
| CHAYA                                         | 234.00          | \$899.93  | \$135.19               | \$1,035.12 |
| TEPEGUAJE                                     | 241.29          | \$899.93  | \$180.26               | \$1,080.19 |
| TEPOZÁN                                       | 145.35          | \$449.97  | \$180.26               | \$630.22   |
| PALO BOBO                                     | 102.00          | \$449.97  | \$0.00                 | \$449.97   |
| TEPAME                                        | 80.65           | \$0.00    | \$360.52               | \$360.52   |
| GRANADILLO                                    | 86.99           | \$0.00    | \$360.52               | \$360.52   |
| XIXOTE                                        | 168.29          | \$449.97  | \$270.39               | \$720.35   |
| PALO AMARILLO                                 | 108.00          | \$449.97  | \$0.00                 | \$449.97   |
| PALO COLORADO                                 | 108.00          | \$449.97  | \$0.00                 | \$449.97   |
| PALO CENIZO                                   | 96.60           | \$0.00    | \$405.58               | \$405.58   |
| SUBTOTAL                                      |                 |           |                        | \$6,617.70 |
| 25 % ADICIONAL                                |                 |           |                        | \$1,654.42 |
| TOTAL                                         |                 |           |                        | \$8,272.12 |

(Ocho mil doscientos setenta y dos 12/100 M. N.)

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

### **RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN**

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable considera **FACTIBLE** que se otorgue la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”**, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
2. Asimismo, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable considera **FACTIBLE la Autorización de la Nomenclatura** de las vialidades generadas en el fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”, como a continuación se enlista:
  - Palo Blanco
  - Encino Roble
  - Chaya
  - Tepeguaje
  - Tepozán
  - Palo Bobo
  - Tepame
  - Granadillo
  - Xixote
  - Palo Amarillo
  - Palo Colorado
  - Palo Cenizo
3. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión, e impuestos sobre superficie vendible habitacional y de comercial y de servicios del fraccionamiento las cantidades señaladas en los Considerandos 17, 18 y 21 Dictamen Técnico del presente, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal.
4. Con fundamento en el artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, una superficie de 1,747.97 m2 por concepto de área verde y una superficie de 4,078.61 m2 por concepto de equipamiento urbano, así como una superficie de 20,900.12 m2 por concepto de Vialidades del fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”, las cuales se deberán realizar previo a la autorización de Venta Provisional de Lotes del fraccionamiento, por lo que deberá coordinarse con la Dirección Jurídica, adscrita a la Secretaría General de Gobierno.
5. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento. Lo anterior de conformidad al artículo 114 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.
6. El promotor deberá de presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, previo a la solicitud de la Venta Provisional de Lotes del fraccionamiento, la Factibilidad de agua potable para el total de las viviendas, así como, los proyectos de los servicios de, alcantarillado y drenaje, autorizado por la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”.
7. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal y la Secretaría del Ayuntamiento, previo a la solicitud de la Venta Provisional de Lotes del fraccionamiento, los proyectos de los servicios electrificación, debidamente aprobado por la comisión Federal de Electricidad, para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”.
8. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal y la Secretaría del Ayuntamiento, previo a la solicitud de la Venta Provisional de Lotes del fraccionamiento, la autorización en materia de impacto ambiental por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, para la totalidad de las viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”.
9. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, en los artículos

108 fracción I, III, IX y XX; Artículo 112, 113 y 115 debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorieta; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2000 salarios mínimos vigentes así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

**10.** De acuerdo a lo señalado en el artículo 119 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, en los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

**11.** Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen de predios dentro del mismo fraccionamiento.

**12.** Las obras deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de dos años a partir de la Autorización del presente, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar su renovación.

El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano para el Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

#### **ACUERDO**

**PRIMERO.** Se otorga a la persona moral denominada, Arquerías del Real S.A. de C.V., a través de su representante legal el Arq. José Luis Valle García, la Autorización de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”**, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**SEGUNDO:** Se otorga la **Autorización de la Nomenclatura** de las vialidades generadas en el fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”, como a continuación se enlista:

- Palo Blanco
- Encino Roble
- Chaya
- Tepeguaje
- Tepozán
- Palo Bobo
- Tepame
- Granadillo
- Xixote
- Palo Amarillo
- Palo Colorado
- Palo Cenizo

**TERCERO.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión, e impuestos sobre superficie vendible habitacional y de comercial y de servicios, así como de los derechos de Nomenclatura de vialidades del fraccionamiento, las cantidades señaladas en los Considerandos 17, 18 y 21 del Dictamen Técnico del presente, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal.

**CUARTO.** Con fundamento en el artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, una superficie de 1,747.97 m2 por concepto de área verde y una superficie de 4,078.61 m2 por concepto de equipamiento urbano, así como una superficie de 20,900.12 m2 por concepto de Vialidades del fraccionamiento de tipo popular denominado “Del

Bosque”, las cuales se deberán realizar previo a la autorización de Venta Provisional de Lotes del fraccionamiento, por lo que deberá coordinarse con la Dirección Jurídica, adscrita a la Secretaría General de Gobierno.

**QUINTO.** El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento. Lo anterior de conformidad al artículo 114 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

**SEXTO.** El promotor deberá de presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, previo a la solicitud de la Venta Provisional de Lotes del fraccionamiento, la Factibilidad de agua potable para el total de las viviendas, así como, los proyectos de los servicios de, alcantarillado y drenaje, autorizado por la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”.

**SÉPTIMO.** El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal y la Secretaría del Ayuntamiento, previo a la solicitud de la Venta Provisional de Lotes del fraccionamiento, los proyectos de los servicios electrificación, debidamente aprobado por la Comisión Federal de Electricidad, para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”.

**OCTAVO.** El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal y la Secretaría del Ayuntamiento, previo a la solicitud de la Venta Provisional de Lotes del fraccionamiento, la autorización en materia de impacto ambiental por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, para la totalidad de las viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”.

**NOVENO.** En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, en los artículos 108 fracción I, III, IX y XX; Artículo 112, 113 y 115 debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2000 salarios mínimos vigentes así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

**DÉCIMO.** De acuerdo a lo señalado en el artículo 119 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, en los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

**DÉCIMO PRIMERO.** Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen de predios dentro del mismo fraccionamiento.

**DECIMO SEGUNDO.** Las obras deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de dos años a partir de la Autorización del presente, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar su renovación.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador.

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sustentable copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El presente acuerdo será vinculante para el promotor desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de tercero, lo será al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

**TERCERO.** La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección General Jurídica Municipal.

**CUARTO.** Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección General Jurídica Municipal, Delegación Municipal Epigmenio

González y a la Sociedad denominada "Arquerías del Real," S. A. de C. V; a través de su representante legal Arq. José Luis Valle García.

**SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 17 DE AGOSTO DE 2015.**  
**ATENTAMENTE**

**DR. RAMÓN ABONCE MEZA**  
**SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE**  
**DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

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 08 ocho de septiembre 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 se autoriza al Síndico para que en representación del Municipio de Querétaro suscriba el instrumento público relativo al contrato de donación de la Parcela 173 Z-9 P 1/1 del Ejido Jurica con superficie de 9,643.90 m2, como parte de la superficie que deberá ser donada al Municipio de Querétaro por concepto de autorización de un desarrollo habitacional que se pretende llevar a cabo al poniente de la parcela, ubicada en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 3, 30 FRACCIONES I Y XXIII, 33 Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 156 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADP DE QUERÉTARO; 2217, 2225 Y 2230 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 Y 15 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE

**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. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la representación legal del Municipio corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través del síndico o delegándola a favor de terceros, mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento.
3. El artículo 30 fracción XXIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece la facultad a los Ayuntamientos de aprobar la adquisición de bienes y valores que incrementen el patrimonio mediante cualquiera de las formas previstas por la Ley.
4. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el ciudadano Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera, solicita "...que sea analizada y posteriormente aprobada la propuesta de donación del predio identificado como Parcela 173 del Ejido Jurica, con superficie de 9,643.90 m<sup>2</sup> y clave catastral 140104265230049, la cual se encuentra adyacente al predio resultante de la fusión de predios FUS201500260 y cuya superficie es de 443,131.00 metros cuadrados... cabe hacer mención de que el fraccionamiento resultante tendría el 10% de su donación dividido, dentro del polígono con 34,669.20 m<sup>2</sup> y en el predio que ponemos a su consideración y análisis los restantes", asunto radicado en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número de expediente 171/DAI/2015.
5. El ciudadano Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera acredita la propiedad de la Parcela, mediante Escritura Pública número 64,830 de fecha 16 de noviembre de 2005, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 4 de la Demarcación Notarial de Querétaro.
6. La Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, mediante el oficio SAY/6451/2015, emitiera la opinión correspondiente, misma que mediante el oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1555/2015 remite el Estudio Técnico con número de folio 156/15 relativo a la solicitud para aceptar en donación la Parcela 173 Z-9 P 1/1 del Ejido Jurica con superficie de 9,643.90 m<sup>2</sup>, como parte de la superficie que deberá ser donada al Municipio de Querétaro por concepto de autorización de un desarrollo habitacional que se pretende llevar a cabo al poniente de la parcela, ubicada en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

## Antecedentes.

...

3. De revisión a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, 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 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que la Parcela 173 Z-9 P 1/1 del Ejido Jurica, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE).

4. Así mismo y de conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que la parcela en estudio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental, número 92, denominada Cañada Juriquilla, cuya política es de protección.

5. De acuerdo con la propuesta del C. Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera, refiere en su petición que pretende llevar a cabo un desarrollo habitacional bajo la modalidad de fraccionamiento al que contempla denominar como "Altos de Juriquilla", en una superficie de 443,131.00 m<sup>2</sup>, conformada por la fusión de parcelas de los ejido del Nabo y Juriquilla, ubicada al poniente de la Parcela 173 Z-9 P 1/1 del Ejido Jurica, entre los que pasa una servidumbre de paso intermedia, para lo cual y conforme a lo señalado en el Artículo 156, correspondiente al capítulo tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de otorgar al Municipio de Querétaro el dominio del diez por ciento de la superficie total del predio, para áreas de equipamiento urbano, lo que representa otorgar una superficie de 44,313.10 m<sup>2</sup>, que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne el Ayuntamiento.

6. Para lo anterior y toda vez que de conformidad con lo señalado en el Artículo 156 referido, señala en uno de sus apartados que corresponderá al Municipio, a través de su Ayuntamiento, determinar las zonas de ubicación donde deberá cubrir la necesidad de equipamiento urbano, el promotor solicita que la superficie de 9,643.90 m<sup>2</sup>, con que cuenta la parcela 173 Z-9 P 1/1 del Ejido Jurica, se considere como una parte de la superficie que deberá ser transmitida para equipamiento urbano por la autorización del fraccionamiento que pretende desarrollar.

7. Para tal fin, en el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio. Para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que se refiere el artículo 152 del Código Urbano del Estado de Querétaro, por lo que será necesario que se presenten los avalúos correspondientes a valor comercial y elaborados por un perito valuador colegiado y con registro, para su validación por parte de la Secretaría de Administración y la Dirección de Catastro a fin de tener certeza de que el área a transmitir sea equiparable al desarrollo que se pretende generar, y en su caso la aceptación de donación será por el porcentaje equiparable en valor.

Por lo anterior y dado que el área de donación del desarrollo pretendido se debe entregar habilitado al Municipio de Querétaro, de conformidad con lo señalado en el Código Urbano del Estado de Querétaro, se recomienda que previamente se determine el monto que corresponda para la habilitación de dicha parcela e incluir en su caso el valor de dicha habilitación como parte de la propuesta de aceptación de donación.

8. La Parcela 173 Z-9 P 1/1 del Ejido Jurica propuesta en donación, se localiza en una zona con uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), la cual dadas sus características ambientales y de ubicación se considera para incluir como parte de las áreas consideradas como prioritarias para su conservación de la denominada Cañada Jurica que se encuentra al noreste, la cual está siendo administrada por el Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), al contar con vegetación densa en su interior y formar parte de un ecosistema que se conserva en buen estado, por lo que se convierte en un pulmón de oxígeno para la ciudad, y a su vez por su ubicación conforma un área de amortiguamiento urbano.

Dicha área además de la política de conservación de la zona, tiene entre sus objetivos la creación de espacios lúdicos recreativos bajo control, compatibles con los objetivos del citado fideicomiso, así como la producción y conservación de especies nativas, donde el área propuesta en donación se incorporaría para conformar un cinturón ecológico en la zona.

9. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que la parcela propuesta en donación se localiza al suroriente del fraccionamiento Balcones de Juriquilla, y al sur de un área de conservación de la denominada Cañada de Jurica, predio que cuenta con abundante vegetación en su interior, en una zona sin desarrollar y que por tal motivo carece de servicios de infraestructura.

## CONCLUSIONES:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera **Viable aceptar la donación de la Parcela 173 Z-9 P 1/1 del Ejido Jurica con superficie de 9,643.90 m<sup>2</sup>, ubicada en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, como parte de la superficie que deberá ser donada al municipio de Querétaro por concepto de autorización de un desarrollo habitacional, el cual se denominará como Fraccionamiento Altos de Juriquilla**, que se pretende desarrollar en la poligonal conformada por diversos

predios de los ejidos de El Nabo y Jurica, en las delegaciones Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor, ubicado al poniente de área en estudio.

Lo anterior dadas las cualidades ambientales del área propuesta en donación, debido a sus características físicas y biológicas, congruente con los lineamientos de los instrumentos de planeación urbana, en los que se considera la zona como área de preservación ecológica protección especial, al colindar con la Cañada Jurica que corresponden a áreas destinadas a la conservación del medio ambiente, lo que genera un pulmón de oxígeno para la ciudad, dada la extensión en superficie del predio, con lo cual además se genera un área de amortiguamiento y se delimita el área de crecimiento de la mancha urbana en la zona, garantizando la preservación y la conservación del sitio y en donde derivado de lo señalado, el promotor cubrirá parcialmente una superficie que deberá donar por el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional que pretende llevar a cabo al poniente de la Parcela 173 Z-9 P 1/1 del Ejido Jurica que propone donar, en cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156, correspondiente al capítulo tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro; sin embargo el promotor deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- Deberá realizar el trámite para la transmisión a favor del Municipio de Querétaro y mediante escritura pública del área propuesta en donación, para lo cual se deberá coordinar con la Secretaría de Administración, así como con la Dirección General Jurídica, haciendo notar que de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- A fin de verificar que la superficie a otorgar en donación corresponda a lo autorizado, el promotor deberá de presentar un levantamiento topográfico avalado por la Dirección Municipal de Catastro, ante la Secretaría de Administración, a fin de que se cuente con la información pertinente para que sea dado de alta el predio en el inventario municipal, para lo cual se deberá hacer la entrega física del predio a la Secretaría de Administración.
- A fin de determinar el valor del predio a transmitir y definir el porcentaje de donación que la superficie en donación cubrirá por desarrollo habitacional del denominado Fraccionamiento Altos de Juriquilla que pretende llevar a cabo, se deberán realizar los avalúos comerciales correspondientes por un perito valuador colegiado y con registro, para lo cual el promotor se deberá coordinar con la Dirección de Catastro, así como por la Secretaría de Administración, para la elaboración de los mismo, donde el costo será cubierto por el solicitante y los avalúos deberán ser validados por las dependencias municipales referidas en el presente punto, debiendo considerar lo señalado en el antecedente 7 de la presente opinión.
- De conformidad con el valor que arrojen los avalúos, la Secretaría de Administración deberá definir el porcentaje de donación que se cubrirá del 10 % de la superficie que el C. Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera deberá transmitir al municipio de Querétaro por el desarrollo que pretende llevar a cabo en el predio colindante al poniente de la Parcela, lo anterior de conformidad con lo señalado en el Artículo 156, correspondiente al Capítulo Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, toda vez que el área a transmitir, deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que refiere el artículo 152 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- En el caso de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- El promotor deberá dar cumplimiento en un plazo no mayor a nueve meses a partir de su autorización para transmitir la propiedad al Municipio de Querétaro, de no dar cumplimiento al mismo, el H. Ayuntamiento podrá promover la revocación del Acuerdo de Cabildo.

7. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento el citado Estudio técnico, 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/6712/2015 de fecha 28 de agosto 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. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, 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, considera viable aceptar la donación de la Parcela 173 Z-9 P 1/1 del Ejido Jurica con superficie de 9,643.90 m<sup>2</sup>, ubicada en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, como parte de la superficie que deberá ser donada al municipio de Querétaro por concepto de autorización de un desarrollo habitacional, el cual se denominará como Fraccionamiento Altos de Juriquilla.

Lo anterior dadas las cualidades ambientales del área propuesta en donación, debido a sus características físicas y biológicas, congruente con los lineamientos de los instrumentos de planeación urbana, en los que se considera la zona como área de preservación ecológica protección especial, al colindar con la Cañada Jurica que corresponde a un área destinada a la conservación del medio ambiente, lo que genera un pulmón de oxígeno para la ciudad, dada la extensión en superficie del predio, con lo cual además se genera un superficie de amortiguamiento y se delimita el área de crecimiento de la mancha urbana en la zona, garantizando la preservación y la conservación del sitio.

Por lo anterior y a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2225 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo, es de aceptarse la donación a favor del Municipio de Querétaro, con base en la opinión emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

Los bienes que se aceptan en donación serán del dominio público con las características inherentes de los mismos como son, la imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 18 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro.

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

### **ACUERDO**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** al Síndico Municipal para que en representación del Municipio de Querétaro suscriba el instrumento público relativo al contrato de donación de la Parcela 173 Z-9 P 1/1 del Ejido Jurica con superficie de 9,643.90 m<sup>2</sup>, como parte de la superficie que deberá ser donada al Municipio de Querétaro por concepto de autorización de un desarrollo habitacional que se pretende llevar a cabo al poniente de la Parcela, ubicada en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con el Estudio técnico con número de folio 156/15 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

**SEGUNDO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Dirección General Jurídica, lleve a cabo los trámites necesarios para la protocolización del contrato de donación y culminar con el proceso de transmisión de la propiedad hasta su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro y, una vez concluido, la Dirección General Jurídica deberá remitir el primer testimonio de la escritura de propiedad a la Secretaría de Administración y a la Secretaría del Ayuntamiento copia del mismo para conocimiento.

**TERCERO.** El promotor deberá de presentar un levantamiento topográfico que corresponda a la superficie que se acepta en donación avalado por la Dirección Municipal de Catastro, ante la Secretaría de Administración, a fin de que se cuente con la información pertinente para que sea dado de alta el predio en el inventario municipal, para lo cual se deberá hacer la entrega física del predio a la Secretaría de Administración.

**CUARTO.** A fin de determinar el valor del predio a transmitir y definir el porcentaje de donación que corresponda del 10% del total de la superficie del desarrollo habitacional (443,131.00 metros cuadrados) del denominado Fraccionamiento Altos de Juriquilla que se pretende llevar a cabo, se deberán realizar los avalúos comerciales correspondientes por un perito valuador colegiado y con registro, para lo cual el promotor se deberá coordinar con la Dirección de Catastro, así como por la Secretaría de Administración, para la elaboración de los mismos, donde el costo será cubierto por el solicitante y los avalúos deberán ser validados por las dependencias municipales referidas en el presente resolutivo.

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría de Administración para que en términos de lo dispuesto en el artículo 51 fracción III de Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, realice el dictamen de valor que deberá remitir a la Secretaría de Desarrollo Sustentable para que ésta conforme al mismo, es decir el dictamen de valor, defina a través del instrumento correspondiente, la superficie que el ciudadano Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera transmitirá al Municipio de Querétaro equivalente al 10 % de la superficie en la que se pretende llevar a cabo un desarrollo habitacional en el predio colindante al poniente de la Parcela, de conformidad con lo señalado en el Artículo 156, correspondiente al Capítulo Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, toda vez que el área a transmitir, deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que refiere el artículo 152 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**SEXTO.** El promotor deberá en un plazo no mayor a nueve meses contados a partir de la notificación del presente acuerdo dar cumplimiento al mismo, de lo contrario se podrá iniciar el proceso de revocación del este instrumento.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro con cargo al interesado.

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro a través de la Dirección de Desarrollo Urbano para que en el respectivo ámbito de su competencia, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remitan copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Dirección General Jurídica, Delegación Municipal de Félix Osoreo Sotomayor y notifique al ciudadano Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN 07 SIETE FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 09 NUEVE DE SEPTIEMBRE DE 2015 DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ  
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,**

#### **C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 veinticinco de agosto de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 5.1.5 cinco punto uno punto cinco del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a comercial y servicios (CS) para el predio ubicado en Avenida Constituyentes Oriente s/n, Fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 Y 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. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las normas de ese Código son de orden público y de interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto establecer, entre otros, las normas conforme a las cuales el poder Ejecutivo del Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad, y los coeficientes de ocupación y utilización de suelo.

4. 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.

5. Ahora bien, son atribuciones de los Municipios, según lo dispuesto en el artículo 10 fracción I y V de dicho Código Urbano del Estado de Querétaro, entre otras, las que señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos; así como la zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano.

6. 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.

7. 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.**

8. Por tanto, en atención a la petición presentada por la persona moral denominada “SERVICIO LOS CUES”, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su representante legal el ciudadano Ricardo Pereda López, relativa “... al cambio de uso de suelo a “TIPO CUS: COMERCIAL Y SERVICIOS” par la superficie de 2,382.2 m<sup>2</sup>- DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS Y VEINTE CENTIMETROS CUADRADOS ...” para el predio ubicado en Avenida Constituyentes Oriente s/n Fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa, Delegación Cayetano Rubio, la Secretaría del Ayuntamiento 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, solicitó mediante oficio SAY/3908/2015 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; “

9. De la solicitud de cambio de uso de suelo presentada por la persona moral denominada “SERVICIO LOS CUES”, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su representante legal el ciudadano Ricardo Pereda López, se radicó el expediente 69/DAI/2015 en la Secretaría del Ayuntamiento, se acredita la legal constitución, la debida representación y la propiedad a través de los documentos siguientes:

9.1. Escritura pública número 21,827 de fecha 12 de mayo de 2008, pasada ante la fe del licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular de la Notaría Pública número 21 de esta demarcación notarial, en la cual consta la constitución de la persona moral denominada “SERVICIO LOS CUES”, S.A. de C.V., asimismo se otorga poder general para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para actos de dominio a favor de Ricardo Pereda López.

9.2. Escritura pública número 34,190 de fecha 4 de diciembre de 2014, pasad ante la fe del licenciado Juan Luis Montes de Oca Monzón, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 19 de esta demarcación notarial, en el que se hace constar, entre otros, la fusión de diversos predios para quedar con una superficie de 2,388.29 metros cuadrados.

10. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1337/15 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de 138/15 relativa al cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. / (h2) a comercial y servicios (CS) para el predio ubicado en Avenida Constituyentes Oriente s/n, fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa, delegación municipal Villa Cayetano Rubio, de la cual se desprende lo siguiente:

#### **“ANTECEDENTES**

“... 4. Revisado el 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, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, e 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).

5. El Fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa se ubica al oriente de la ciudad, considerado para desarrollar vivienda de tipo residencial, prevaleciendo al interior del fraccionamiento el uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), con

construcciones diseñadas para casas habitación unifamiliares desarrolladas en dos niveles, y con características similar a las de los fraccionamientos Cuesta Bonita y Vista Hermosa colindantes, localizados al oriente y poniente del fraccionamiento respectivamente. Así mismo al noreste se localiza el fraccionamiento Milenio III, en el que se desarrolla vivienda de tipo residencial medio, con proyectos con densidades de población de 400 a 600 hab./ha., a los que se accede a través de la vialidad que da continuidad a la Avenida Constituyentes, identificada actualmente como Antigua Carretera México – Querétaro (denominada Cuesta China), así como predios de la Ex Hacienda de Carretas colindantes. Así mismo al oriente de la zona en la que se localiza el predio, se encuentran en proceso diversos desarrollos habitacionales del Municipio de El Marqués.

6. En lo que se refiere a la vialidad de acceso, la cual es continuación hacia el poniente de la Avenida Constituyentes, en el tramo identificado de la Antigua Carretera México – Querétaro (denominada Cuesta China), derivado del Programa de obras para el año 2013, Gobierno del Estado de Querétaro a través de la SDUOP, llevo a cabo el proyecto de rehabilitación de la estructura vial de la Antigua Carretera México – Querétaro, con la participación de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Gobierno del Estado y el Municipio de Querétaro, el cual consideró la modernización y ampliación a seis carriles, de la continuidad de la Avenida Constituyentes, para su conexión con el municipio de El Marqués, lo que modifica el trazo y características de la citada vialidad con un proyecto de modernización vial que integra los desarrollos ubicados en el sitio.

Con la ampliación de continuidad de Avenida Constituyentes, se dio una mayor fluidez vehicular a la zona, al tratarse de una vialidad primaria urbana, que sirve de conexión entre la zona oriente de la ciudad, con desarrollos del municipio de El Marqués, localizado al oriente del sitio, con lo que se genera una conectividad vial de tipo metropolitano, lo que modifica las condiciones de los predios que colindan con dicha vialidad entre los que se encuentra el predio que es motivo del presente estudio, por lo que al modificarse las condiciones de la zona, permite que se de un mayor aprovechamiento y utilización de los predios colindantes, permitiendo que se generan actividades de mediana y alta intensidad mediante el establecimiento de actividades comerciales y/o de servicios complementarias que permitirán la dotación de infraestructura a los habitantes de los fraccionamientos colindantes.

7. Respecto al predio en estudio, se hace notar que dadas sus condiciones físicas no tiene conexión directa con el área habitacional del fraccionamiento, al existir un desnivel pronunciado que le impide su comunicación con la calle Cerro de la Ventana, por lo que con su uso con actividades comerciales no afecta la habitabilidad del fraccionamiento, y por ende no se altera la calidad de vida de los habitantes del fraccionamiento.

8. De conformidad con la información presentada por el solicitante, se pretende llevar a cabo una estación de servicio (gasolinera) al frente del predio, la cual se complementará con un área comercial tienda de conveniencia y servicios en la parte posterior, así como un área administrativa.

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que el predio se encuentra actualmente libre de construcción, contando el predio con frente a la ampliación de la vialidad de Avenida Constituyentes, misma que se desarrolla a base de carpeta asfáltica en seis carriles, en donde el arroyo vehicular se encuentra en buenas condiciones de rodamiento y conservación, contando el predio en su interior con vegetación a nivel de arbustos y matorrales.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable, el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en la vialidad que da continuidad a la Avenida Constituyentes, identificada actualmente como Antigua Carretera México – Querétaro, Fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, identificado con clave catastral 14 01 001 16 060 001, para el desarrollo de un proyecto comercial y de servicios.

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, sobre una vialidad primaria urbana recientemente rehabilitada, sobre la que se generan flujos vehiculares de conexión entre los Municipios de Querétaro y El Marqués, con lo que adquiere un carácter a nivel metropolitano, adecuada para el establecimiento actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, que por sus condiciones físicas y desnivel no tiene conexión hacia el interior del fraccionamiento por lo que no afecta sus condiciones residencial, y la autorización de lo solicitado se considera coherente con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana para apoyar en la demanda de suelo social urbanizado a corto plazo, lo que es congruente con las políticas y dinámica de crecimiento y saturación de lotes en la zona, lo que permitirá su consolidación dentro del mediano plazo, lo que permitirá generar un desarrollo controlado, ordenado y equilibrado, apoyando a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, por lo que adicionalmente con el proyecto propuesto se dotará a la zona de infraestructura urbana que garantizará la modernización de los servicios en una zona en desarrollo, lo que favorecerá a los habitantes de los diversos fraccionamientos así como a los usuarios que circulen por la zona al disminuir los desplazamientos de los usuarios para atender sus requerimientos, y que además es considerado como un servicio de borde que sirve de apoyo a la gente que transita por la zona, sin embargo se deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- Para el desarrollo de su proyecto, el promotor deberá presentar ante la Ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás que requiera para el proyecto a realizar, respetando las restricciones de construcción, que le sean indicadas, dando cumplimiento a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro.

- Obtener el dictamen de impacto vial emitido por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, debiendo acatar las disposiciones y mediadas de mitigación que en él se estipulen, realizando las obras que le sean indicadas para la operación y funcionamiento de las actividades que se establezcan en el predio, en donde las obras que se lleven a cabo, correrán por cuenta del solicitante, debiendo las condiciones de incorporación hacia su predio, que le indique la dependencia correspondiente.

- Obtener el Dictamen de viabilidad emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto propuesto, considerando elementos de protección por el área de cerril colindante al sur, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo, previo a obtener la licencia de construcción correspondiente.

- Introducir los servicios de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarios para dotar al predio en estudio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas, según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- Cumplir para su operación con lo especificado en las Normas Oficiales Mexicanas relativas a las condiciones de seguridad, Higiene y Medio Ambiente de Trabajo y manejo de sustancias inflamables o combustibles aplicables para el funcionamiento de una estación de servicio aplicable para la misma y que son las siguientes:

A. NOM-005-STPS-1998, Relativa a las condiciones de seguridad e higiene en los centros de trabajo para el manejo, transporte y almacenamiento de sustancias químicas peligrosas.

B. NOM-002-STPS-1994, relativa a las condiciones de seguridad para la prevención y protección contra incendio en los centros de trabajo.

C. NOM-020-STPS-1994, relativa a los medicamentos, materiales de curación y personal que presta los primeros auxilios en los centros de trabajo.

D. NOM-005-STPS-1993, relativa a las condiciones de seguridad en los centros de trabajo para el almacenamiento, transporte y manejo de sustancias inflamables y combustibles.

E. NOM-022-STPS-1993, relativa a las condiciones de seguridad en los centros de trabajo en donde la electricidad estática represente un riesgo.

- Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización por el H. Ayuntamiento, inicie los trámites correspondientes para realizar el proyecto en el predio, ya que de no hacerlo el uso de suelo se restituirá al uso asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Villa Cayetano Rubio”

10. 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/6309/2015 de fecha 14 de agosto 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.”

La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por la persona moral denominada “SERVICIO LOS CUES”, Sociedad Anónima de Capital Variable *relativa a “... al cambio de uso de suelo a “TIPO CUS: COMERCIAL Y SERVICIOS”* par la superficie de 2,382.2 m<sup>2</sup>- DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS Y VEINTE CENTIMETROS

*CUADRADOS ...” para el predio ubicado en Avenida Constituyentes Oriente s/n Fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa, Delegación Cayetano Rubio* La peticionaria acompaña a su escrito con los documentos siguientes: recibo de pago del impuesto predial, croquis de ubicación, identificación personal, copia certificada de los instrumentos públicos en los que se hace constar la legal existencia y debida representación, y el 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, una vez realizado el análisis correspondiente, considera Viable el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en la vialidad que da continuidad a la Avenida Constituyentes, identificada actualmente como Antigua Carretera México – Querétaro, Fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, identificado con clave catastral 14 01 001 16 060 001, para el desarrollo de un proyecto comercial y de servicios, atendiendo la opinión técnica con número de folio 138/15 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, en la cual señala que dada la ubicación y superficie del predio, sobre una vialidad primaria urbana recientemente rehabilitada, sobre la que se generan flujos vehiculares de conexión entre los Municipios de Querétaro y El Marqués, con lo que adquiere un carácter a nivel metropolitano, adecuada para el establecimiento actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, que por sus condiciones físicas y desnivel no tiene conexión hacia el interior del fraccionamiento por lo que no afecta sus condiciones residencial, y la autorización de lo solicitado se considera coherente con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana para apoyar en la demanda de suelo social urbanizado a corto plazo, lo que es congruente con las políticas y dinámica de crecimiento y saturación de lotes en la zona, lo que permitirá su consolidación dentro del mediano plazo, lo que permitirá generar un desarrollo controlado, ordenado y equilibrado, apoyando a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, por lo que adicionalmente con el proyecto propuesto se dotará a la zona de infraestructura urbana que garantizará la modernización de los servicios, lo que favorecerá a los habitantes de los diversos fraccionamientos, así como a los usuarios para disminuir los tiempos de traslado.

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

#### **ACUERDO**

**PRIMERO.** SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en la vialidad que da continuidad a la Avenida Constituyentes, identificada actualmente como Antigua Carretera México – Querétaro, Fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, identificado con clave catastral 14 01 001 16 060 001, en los términos de la opinión técnica con número de folio 138/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

**SEGUNDO.** El solicitante deberá presentar ante la Ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás que requiera para el proyecto a realizar, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, conforme a lo dispuesto en el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable.

**TERCERO.** El promotor deberán obtener el dictamen de impacto vial emitido por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal y el dictamen de Viabilidad emitido por la Unidad de Protección Civil, debiendo acatar las disposiciones y medidas de mitigación que en ellos se estipulen, así como presentar evidencia de cumplimiento de las mismas ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

**CUARTO.** El propietario del predio deberá introducir los servicios de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarios para dotar al predio en estudio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas, según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

**QUINTO.** El propietario del predio deberá cumplir para la operación de su proyecto con lo especificado en las Normas Oficiales Mexicanas relativas a las condiciones de seguridad, Higiene y Medio Ambiente de Trabajo y manejo de sustancias inflamables o combustibles aplicables para el funcionamiento de una estación de servicio aplicable para la misma y que son las siguientes:

- a) NOM-005-STPS-1998, Relativa a las condiciones de seguridad e higiene en los centros de trabajo para el manejo, transporte y almacenamiento de sustancias químicas peligrosas.
- b) NOM-002-STPS-1994, relativa a las condiciones de seguridad para la prevención y protección contra incendio en los centros de trabajo.
- c) NOM-020-STPS-1994, relativa a los medicamentos, materiales de curación y personal que presta los primeros auxilios en los centros de trabajo.



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. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las normas de ese Código son de orden público y de interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto establecer, entre otros, las normas conforme a las cuales el poder Ejecutivo del Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad, y los coeficientes de ocupación y utilización de suelo.

4. 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.

5. Ahora bien, son atribuciones de los Municipios, según lo dispuesto en el artículo 10 fracción I y V de dicho Código Urbano del Estado de Querétaro, entre otras, las que señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos; así como la zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano.

6. 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.

7. 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.**

8. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la persona moral denominada “Desarrollo y Promociones Loma Dorada” S.A. consistente en “...el CAMBIO DE USO DE SUELO a tipo H2S del predio ubicado en Loma Pinal de Amoles sin número, fraccionamiento Loma Dorada, el cual tiene una superficie de 1,344.5 m<sup>2</sup>...”, habiéndose radicado en el expediente 124/DAI/2015.

9. La solicitante acredita la representación legal y la propiedad del predio, a través de los documentos siguientes:

9.1 Escritura Pública número 4,982 de fecha 13 de diciembre de 1989, pasada ante la fe del licenciado Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Titular número 20, mediante la cual se protocoliza el Acuerdo de fecha 15 de noviembre de 1989 dictado por el por el titular del poder ejecutivo de la entidad, mediante el cual se autoriza a la persona moral denominada “Desarrollo y Promociones Loma Dorada” S.A., la regularización del fraccionamiento Loma Dorada.

9.2 Escritura Pública número 33,178 de fecha 08 de mayo de 2013, pasada ante la fe del licenciado Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Titular número 20, de la Demarcación Notarial de Querétaro, mediante la cual “Desarrollo y Promociones Loma Dorada” S.A., otorga poder a la ciudadana Ana Fridman Verbitzky.

9.3 Escritura Pública número 44,386 de fecha 18 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Mario Reyes Retana Popovich, Notario Adscrito a la notaría pública número 24, de la Demarcación Notarial de Querétaro, mediante el cual la ciudadana Ana Fridman Verbitzky otorga poder a favor de la ciudadana Yolanda Calzada Rivorosa.

10. 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, la que solicitó mediante oficio SAY/4681/2015 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; “

11. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1252/15 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de Folio 121/15, respecto de la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la calle Loma de Pinal de Amoles, fraccionamiento Loma Dorada; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

#### “ANTECEDENTES:

...

5. 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 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 en el folio plan de desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

6. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo y Factibilidad de Giro DUF20151901, en el que se determina factible el dictamen de uso de suelo para ubicar un Estacionamiento Público en el predio en estudio.

7. El Fraccionamiento Loma Dorada corresponde a un fraccionamiento proyectado para el desarrollo de vivienda de tipo residencial, el cual considera zonas con densidades de población de 50, 100 y 150 hab./ha, en donde en la mayor parte de sus lotes se han construido viviendas habitacionales unifamiliares de tipo residencial, sin embargo el fraccionamiento cuenta con macrolotes en los que se han realizado construcciones de edificios verticales, con densidad de población similar a la solicitada conservando el carácter de vivienda de tipo residencial; destacando que el fraccionamiento tiene una integración física con la sección del fraccionamiento denominada Vista Dorada ubicado al sur y que se comunica al oriente con el fraccionamiento La Ermita, fraccionamientos desarrollados con densidades de población de 200 hab./ha., y al suroeste con el fraccionamiento Los Arcos, el cual al tener sus lotes frente al Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja, tiene un uso Comercial y servicios asignado, en los que se han establecido actividades de mediana y alta intensidad como la Universidad Cuauhtémoc, restaurantes y salones de eventos.

8. En lo que se refiere al predio en estudio, se localiza en la sección sureste del fraccionamiento y en contra esquina del sitio en que se encuentra la Universidad Cuauhtémoc, contando el predio con acceso por la calle Paseo El Dorada que comunica al fraccionamiento con la Avenida Constituyentes, sobre la que recientemente se desarrollo el proyecto de rehabilitación y ampliación de la estructura vial de la Carretera México - Querétaro, con conexión hacia la calle Loma de Pinal de Amoles, vialidad que se conecta con lotes del fraccionamiento Vista Dorada y la vialidad principal del fraccionamiento La Ermita, colindante al norte con predios sin desarrollar pertenecientes a la Ex Hacienda de Carretas, que al tener una intensidad de alta movilidad vial y urbana ha propiciado que se consoliden actividades complementarias de apoyo a los colonos de los citados fraccionamientos.

9. En lo que se refiere a la propuesta de la empresa, en el predio en estudio se pretende llevar a cabo un proyecto para desarrollar locales comerciales, para los que se contempla dotar como área de estacionamiento una superficie del predio ubicada al frente del predio en su colindancia poniente con capacidad para 24 vehículos.

10. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que la vialidad denominada Loma de Pinal de Amoles se desarrolla en cuatro carriles, contando con un camellón central que divide el sentido de circulación, destacando que el predio, actualmente se encuentra delimitado con malla ciclónica, libre de construcción en su interior, sin banquetta al frente del predio, sin embargo se cuenta con guarnición de concreto, adicionalmente al zona cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público.

#### Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable** el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha (H2) a uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para el predio ubicado en la calle Loma de Pinal de Amoles identificado con clave catastral 14 01 001 16 344 001, fraccionamiento Loma Dorada; Delegación municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior dada la superficie y ubicación del predio en un sitio de transición en el que se han consolidado actividades afines de alta y mediana intensidad, sin interferir con los desarrollos habitacionales existentes, así como contar con servicios de infraestructura que permiten soportar el destino que se pretende dar al inmueble, lo que servirá para dotar a la zona con actividades complementarias con vivienda, en beneficio de los colonos establecidos de los fraccionamientos colindantes, evitando desplazamientos innecesarios, lo que repercute en la disminución de tiempos de traslado y disminución de tráfico vehicular en el sitio y permitirá a su vez consolidar la saturación de vacíos urbanos, con lo que se evita la especulación del suelo, garantizando que con el proyecto a desarrollar inducir en un crecimiento ordenado reactivando la vitalidad urbana de la zona, lo que dará una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo, con lo que se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante deberá dar cumplimiento por parte del promotor a lo siguiente:

- Para el desarrollo de sus proyectos, el promotor deberá presentar ante la Ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás que requiera para el proyecto a realizar, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior de los predios, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Obtener el dictamen de impacto vial emitido por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, debiendo acatar las disposiciones y medidas de mitigación que en él se estipulen, así como obtener el Dictamen de viabilidad emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto propuesto, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- Garantizar y contemplar en su diseño el cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que le señale el reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro de acuerdo a las actividades a desarrollar, ya que no se permitirá estacionar vehículos para su actividad sobre la vía pública.
- Deberá utilizar materiales que permitan la permeabilidad en las áreas destinadas a estacionamiento, debiendo considerar áreas para la separación de residuos sólidos.
- El promotor deberá habilitar a su costa de banquetas al frente del predio, así como dotar de los servicios de infraestructura que requiera para su actividad.
- Se otorga un plazo no mayor a seis meses a partir de la presente autorización para que el promotor de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, ya que de no hacerlo, será motivo para que el H. Ayuntamiento pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el instrumento de planeación urbana vigente.

11. 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/5553/2015 de fecha 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.”

12. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por la persona moral denominada “Desarrollo y Promociones Loma Dorada” S.A. consistente en “...el CAMBIO DE USO DE SUELO a tipo H2S del predio ubicado en Loma Pinal de Amoles sin número, fraccionamiento Loma Dorada, el cual tiene una superficie de 1,344.5 m<sup>2</sup>...” la solicitante exhibe la documentación siguiente: recibo del impuesto predial, identificación oficial y croquis de localización.

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 considera Viable el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la calle Loma de Pinal de Amoles, fraccionamiento Loma Dorada; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, atendiendo la opinión técnica con número de folio 121/15 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de

Querétaro, en la cual señala que dada la superficie y ubicación del predio en un sitio de transición en el que se han consolidado actividades afines de alta y mediana intensidad, sin interferir con los desarrollos habitacionales existentes, así como contar con servicios de infraestructura que permiten soportar el destino que se pretende dar al inmueble, lo que servirá para dotar a la zona con actividades complementarias con vivienda, en beneficio de los colonos establecidos de los fraccionamientos colindantes, evitando desplazamientos innecesarios, lo que repercute en la disminución de tiempos de traslado y disminución de tráfico vehicular en el sitio y permitirá a su vez consolidar la saturación de vacíos urbano, con lo que se evita la especulación del suelo, garantizando que con el proyecto a desarrollar inducir en un crecimiento ordenado reactivando la vitalidad urbana de la zona, lo que dará una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo, con lo que se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población

Por 11 once votos a favor y 4 cuatro en contra de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento, se toma el siguiente:

### **ACUERDO**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la calle Loma de Pinal de Amoles, fraccionamiento Loma Dorada; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, propiedad de la persona moral denominada “Desarrollo y Promociones Loma Dorada” S.A., en los términos de la opinión técnica con número de folio 121/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

**SEGUNDO.** El propietario deberá presentar ante la Ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás que requiera para el proyecto a realizar, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, conforme Código Urbano del Estado de Querétaro, al Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable.

**TERCERO.** El propietario deberá obtener el dictamen de impacto vial emitido por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal y el dictamen de Viabilidad emitido por la Unidad de Protección Civil, debiendo acatar las disposiciones y medidas de mitigación que en ellos se estipulen, así como presentar evidencia de cumplimiento de las mismas ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable.

**CUARTO.** El propietario deberá garantizar y contemplar en su diseño el cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que le señale el reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro de acuerdo a las actividades a desarrollar, ya que no se permitirá estacionar vehículos para su actividad sobre la vía pública.

**QUINTO.** El propietario del predio deberá utilizar materiales que permitan la permeabilidad en las áreas destinadas a estacionamiento, debiendo considerar áreas para la separación de residuos sólidos.

**SEXTO** El propietario deberá habilitar a su costa de banquetas al frente del predio, así como dotar de los servicios de infraestructura que requiera para su actividad.

**SÉPTIMO.** El propietario tendrá un plazo no mayor a seis meses a partir de la publicación del presente acuerdo para iniciar con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, ya que de no hacerlo, será motivo para que el H. Ayuntamiento pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el instrumento de planeación urbana vigente.

**OCTAVO.** El propietario deberá realizar la inscripción del presente Acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro; quienes remitirán una copia del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Publíquese 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”, con cargo al solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión referidos.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN 08 OCHO FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 09 NUEVE DE SEPTIEMBRE DE 2015 DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

**CERTIFICO:**

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 Y 39 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 51, FRACCIÓN V, DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30, FRACCIÓN XXXIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 20 FRACCIÓN XVI, Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y,

En virtud de lo cual el presente asunto se radicó en la Dirección de Asuntos Legislativos de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente DAL/33/2015, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 20, fracción XVI, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro.

**Por lo expuesto y fundado, por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, se aprueba el siguiente:**

**ÚNICO.-** El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro conforme a lo establecido en los artículos 39, de la Constitución Política del Estado de Querétaro y 51, fracción V, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, manifiesta que NO EXISTEN CONSIDERACIONES por parte de este Órgano Colegiado respecto del Dictamen de Iniciativa de "Ley que reforma el apartado B del Artículo 33 de la Constitución Política del Estado de Querétaro".

**PRIMERO.** El presente Acuerdo surtirá sus efectos al momento de su aprobación.

**SEGUNDO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a efecto de que remita la Certificación correspondiente del presente Acuerdo a la Comisión de Puntos Constitucionales de la LVII Legislatura del Estado de Querétaro.

**TERCERO.** Se ordena la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 03 (TRES) FOJAS ÚTILES, EL DÍA 09 (NUEVE) DE SEPTIEMBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE), EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO. QUERÉTARO.

.....

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,

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 08 ocho de septiembre de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.1.5 tres punto uno punto cinco 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 habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4) a uso comercial y servicios (CS) para los lotes 4 y 5 ubicados en Calle Cordillera de los Andes, en la Ex Hacienda de San Pedro Mártir identificados con la clave catastral 14 01 001 27 940 023 y superficie de 204.00 m<sup>2</sup>; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, 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**

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. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las normas de ese Código son de orden público y de interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto establecer, entre otros, las normas conforme a las cuales el poder Ejecutivo del Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad, y los coeficientes de ocupación y utilización de suelo.

4. 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.

5. Ahora bien, son atribuciones de los Municipios, según lo dispuesto en el artículo 10 fracción I y V de dicho Código Urbano del Estado de Querétaro, entre otras, las que señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos; así como la zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano.

6. 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.

7. 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.**

8. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el ciudadano Sergio Tostado Beranza relativa al "... cambio de uso de suelo del predio ubicado en calle Cordillera de los Andes no. 2179 en San Pedro Mártir, de la Delegación Félix Osores Sotomayor...", la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número 076/DAI/2015.

9. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 5,047 de fecha 07 de junio de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Samuel Palacios Vega, Notario Titular de la Notaría Pública número 27, de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real 433102/2 de fecha 01 de agosto de 2012.

10. 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/3415/2015 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; "

11. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1372/2015 la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro remite opinión técnica al respecto bajo el número de Folio 142/15, de la cual se desprende lo siguiente:

**Antecedentes:**

...

3. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, 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 013/0002, se verificó que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4).

4. Derivado de lo anterior y de revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que 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 m<sup>2</sup> de construcción en predios de hasta 160 m<sup>2</sup> de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, siendo que la promovente en su solicitud considera el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios para la totalidad del predio, ya que en el proyecto presentado se indican los espacios para locales sin que se considere el uso habitacional, ni se especifique el giro o actividad que se dará a dichos espacios, y así mismo no se cumplen las condiciones señaladas en la tabla de compatibilidad de uso urbano del citado plan de desarrollo urbano, para usos comerciales y/o de servicios, debido a la superficie mayor a 160 m<sup>2</sup> del predio y ubicación, en base a lo cual se considera como prohibido el uso Comercial y Servicios (CS), en zonas con uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), en la que se encuentra el predio en estudio.

5. Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m<sup>2</sup> 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 señaladas.

6. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Informe de Uso de Suelo con folio IUS201500737 de fecha 13 de febrero de 2015 en el que se determina prohibido el uso de suelo para un Salón de Fiestas Infantiles para el predio en estudio, toda vez que lo pretendido se considera como prohibido conforme a la tabla de normatividad de usos de suelo del plan parcial de desarrollo urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

7. La zona en la que se encuentra el predio es primordialmente habitacional, con fraccionamientos en los que se desarrollo vivienda de tipo popular como son los fraccionamientos Colinas del Poniente y La Loma VIII ubicada al norte de la calle Cordillera de los Andes que a su vez da acceso al predio, mismos que se localizan al oriente y norte del predio respectivamente, en donde adicionalmente al sur del predio en parcelas del ejido de Santa María Magdalena se desarrollaron diversos Asentamientos Humanos como los denominados 25 De Diciembre, Che Guevara y Colinas de Santa Cruz, en los que predomina la vivienda de tipo popular, sobre los que se ha promovido su regularización, privilegiando el uso habitacional para los habitantes de dichos asentamientos, en donde el tipo de actividades comerciales y de servicios, corresponden a actividades de carácter básicos compatibles con usos habitacionales, a fin de prevalecer el destino para el que fueron regularizados.

8. En lo que se refiere al predio en estudio, forma parte de predios desarrollados en una Fracción del predio Rústico identificado como El Rincón, de la Ex Hacienda de San Pedro Mártir, en la que el promotor construyó viviendas unifamiliares, con características similares a las desarrolladas en la zona y del fraccionamiento La Loma VIII colindante, siendo que una vez fusionados los dos lotes que conforman el predio en estudio, se realizó la construcción y/o modificaciones al interior para habilitarlo para salón de fiestas infantiles, sin que el promotor presente plano que permita analizar sus características arquitectónicas, tales como capacidad de estacionamiento, áreas de patio de juegos y mesas del salón así como de los servicios complementarios, a fin de verificar que se cuenta con los espacios adecuados para el destino solicitado.

Se hace notar que de revisión a la base de datos de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, no fue posible identificar si cuenta con antecedentes de autorización de licencia de construcción para el salón de fiestas.

9. Con el objeto de complementar la dotación de cajones de estacionamiento que requeriría para su actividad el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, en el que para el destino solicitado se requiere de un cajón de estacionamiento por cada siete metros cuadrados de área útil, el solicitante anexa un escrito simple en el que celebra un contrato de arrendamiento con la C. Edith Gómez Abrego para que sea utilizado como estacionamiento del salón de fiestas el predio ubicado en la calle Cordillera de los Andes N° 2189, localizado a cuarenta metros aproximadamente del predio en estudio, sin que presente la propuesta de acomodo de vehículos que permita verificar la capacidad del mismo, ni la documentación con la que se acredita la propiedad del predio propuesto.

Adicionalmente como complemento, el promotor presenta un escrito simple en el que diversos ciudadanos, manifiestan que no existe inconveniente para que el C. Sergio Tostado Beranza preste los servicios de salón de fiestas en la colonia, sin que se refiera en el escrito el domicilio del inmueble para el que firman ni la colonia, además de no presentar documentación que permita comprobar que los ciudadanos que firman el escrito sean habitantes de la zona.

10. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio cuenta con frente a la calle denominada Cordillera de Los Andes, misma que se desarrolla a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, existiendo en la zona infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público. Al norte de la vialidad se encuentra el fraccionamiento La Loma VIII, en la que se desarrollaron conjuntos habitacionales en condominio, observando que los comercios y/o servicios establecidos son para actividades de tipo básico, compatibles con usos habitacionales.

En lo que se refiere al predio en estudio y el propuesto para estacionamiento, colindan con casas habitación unifamiliares, contando el primero con una construcción que considera un área para estacionamiento al frente del predio, con capacidad para 3 vehículos y el propuesto para estacionamiento carece de construcción y habilitación para operar para el fin destinado.

#### **Opinión Técnica:**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente No Viable el Cambio de Uso de Suelo Habitacional a uso Comercial para el predio ubicado en Cordillera de los Andes No. 2179, en San Pedro Mártir, identificado con la clave catastral 14 01 001 27 940 023 y superficie de 204.00 m<sup>2</sup>; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**

Lo anterior toda vez que el uso de suelo para el salón de fiestas infantiles solicitado, es contrario a los lineamientos previstos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con la tabla de normatividad de usos de suelo del plan parcial referido, enfocada a contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, así como ubicarse en una zona prevista para el desarrollo de vivienda unifamiliar sobre la que se considera como prohibido el establecimiento de usos de servicios como el salón de fiestas propuesto, con un predio que no reúne las condiciones de ubicación y superficie para satisfacer los requerimientos de espacios internos para el desarrollo de su actividad, así como de carecer de áreas de amortiguamiento de ruido dada su colindancia con viviendas, además de no garantizar el cumplimiento en la dotación de cajones de estacionamiento en el sitio propuesto de acuerdo a la capacidad de asistentes y área útil, que requiere el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, lo que provocaría la utilización de la vía pública para el estacionamiento de sus vehículos, en detrimento de la funcionalidad de las vialidades existentes, causando además un impacto social negativo por las molestias a los vecinos, con una construcción realizada sin contar con la licencia de construcción correspondiente, además de operar sin la licencia de funcionamiento necesaria para su uso, por lo que deberá respetar el uso de suelo habitacional asignado por el plan parcial de desarrollo urbano de la Delegación municipal Félix Osores Sotomayor.

12. 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/6712/2015 de fecha 28 de agosto 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."

13. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por el ciudadano Sergio Tostado Beranza relativa al "...Cambio de Uso de Suelo del predio ubicado en calle Cordillera de los Andes no. 2179 en San Pedro Mártir, de la Delegación Félix Osores Sotomayor, el solicitante acompaña su solicitud con los siguientes documentos: escritura pública con la cual se acredita la propiedad del predio, fotografías del inmueble, recibo de pago número Z-1662906 del impuesto predial y viabilidad de uso.

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 la petición presentada por el solicitante, 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 Félix Osores Sotomayor**, 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 013/0002, 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 distribución 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 Félix Osores Sotomayor**, 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 que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo Habitacional con 400 Habitantes por Hectárea, (H4) que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor 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, **no ha sido impugnado, abrogado o derogado por lo que es válidamente aplicable al caso que nos ocupa**, toda vez que la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, señala que el uso de suelo para el salón de fiestas infantiles solicitado, es contrario a los lineamientos previstos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con la tabla de normatividad de usos de suelo del plan parcial referido, enfocada a contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, así como ubicarse en una zona prevista para el desarrollo de vivienda unifamiliar sobre la que se considera como prohibido el establecimiento de usos de servicios como el salón de fiestas propuesto, con un predio que no reúne las condiciones de ubicación y superficie para satisfacer los requerimientos de espacios internos para el desarrollo de su actividad, así como de carecer de áreas de amortiguamiento de ruido dada su colindancia con viviendas, además de no garantizar el cumplimiento en la dotación de cajones de estacionamiento en el sitio propuesto de acuerdo a la capacidad de asistentes y área útil, que requiere el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, lo que provocaría la utilización de la vía pública para el estacionamiento de sus vehículos, en detrimento de la funcionalidad de las vialidades existentes, causando además un impacto social negativo por las molestias a los vecinos, con una construcción realizada sin contar con la licencia de construcción correspondiente, además de operar sin la licencia de funcionamiento necesaria para su uso, por lo que deberá respetar el uso de suelo habitacional asignado por el plan parcial de desarrollo urbano de la Delegación municipal Félix Osores Sotomayor.

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

#### **ACUERDO**

**ÚNICO. NO SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo Habitacional a uso Comercial para el predio ubicado en Cordillera de los Andes número 2179, en San Pedro Mártir, identificado con la clave catastral 14 01 001 27 940 023 y superficie de 204.00 m<sup>2</sup>; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, propiedad del ciudadano Sergio Tostado Beranza. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio 142/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

#### **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, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

**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 al titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Delegado Municipal de Félix Osores Sotomayor y notifique al ciudadano Sergio Tostado Beranza."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN DIEZ FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 09 NUEVE DE SEPTIEMBRE DE 2015 DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ  
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,**

**C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 08 ocho de septiembre de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.2.10 tres punto dos punto diez del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que se autoriza la donación de diversos predios propiedad del Municipio de Querétaro a favor del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (SMDIF), el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIÓN II, 50 FRACCIONES VII Y VIII, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 22, 29, 30 Y 31 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 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 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. 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, llevando una rigurosa administración y control de los bienes que tengan a su cargo, propiciando con ello una gestión de gobierno más efectiva y responsable, siendo identificables los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
4. Mediante Decreto publicado en el periódico oficial de gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 6 de marzo de 1986, se crea el Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro, Qro., con personalidad jurídica y patrimonio propio, y cuyos objetivos, entre otros, son: Promover el bienestar social y prestar servicios de asistencia social, atendiendo a las normas que dicten para tal efecto la Secretaría de Salud, la Dirección de Salud del Estado y los Sistemas Nacional y Estatal para el Desarrollo Integral de la Familia; Apoyar el desarrollo de la familia y de la comunidad; Impulsar el sano crecimiento físico y mental de la niñez.; Crear mejores condiciones de vida para los habitantes del Municipio.
5. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (SMDIF), solicita la donación de los predios propiedad del Municipio de Querétaro, los cuales se listan a continuación:

| UBICACIÓN                      | FRACCIONAMIENTO/<br>COLONIA                          | SUPERFICIE<br>SOLICITADA EN M <sup>2</sup> |
|--------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Calle Biombo s/n.              | Lomas de San Pedrito<br>Peñuelas sección<br>Portales | 358.11 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Limones                  | La Huerta                                            | 382.17 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Ruben Darío              | Fernando de Tapia                                    | 333.40 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Bosque Oriental          | Bosques del Cimatario 1ª<br>sección                  | 282.65 m <sup>2</sup>                      |
| Calle 3 de Mayo N° 10          | Juriquilla Pueblo                                    | 251.60 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Ingenio Izucar           | Ruben Jaramillo                                      | 534.70 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Villas de San<br>Agustín | Miguel Hidalgo                                       | 614.85 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Hacienda El<br>Jacal     | 10 de Abril                                          | 424.34 m <sup>2</sup>                      |

Radicándose tales escritos en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente número 66/DAI/2014, donación que manifiesta es para "... la culminación del Proyecto de las Aulas de Usos Múltiples..."

6. La Secretaría del Ayuntamiento giró diversos oficios a la Secretaría de Administración a fin de que emitirá opinión respecto a la solicitud de donación referida dependencia que remite el oficio SA/DAPSI/DABI/1282/2014, mediante el cual informa que los bienes son propiedad del Municipio de Querétaro, acreditando la misma mediante los instrumentos que se describen a continuación y remite a su vez los dictámenes de valor respectivos.

6.1. Escritura pública número 45,323 de fecha 16 de agosto de 2012, pasada ante la fe de la licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Titular de la Notaría Pública número 31 de esta demarcación notarial, con la cual se acredita la propiedad del predio ubicado en el Asentamiento Humano denominado "10 de Abril".

6.2. Escritura pública número 31,839 de fecha 19 de septiembre de 2012, pasada ante la fe del licenciado Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 20 de esta demarcación notarial, con la cual se acredita la propiedad del predio ubicado en el Asentamiento Humano denominado "Miguel Hidalgo".

6.3. Escritura pública número 37,486 de fecha 7 de julio de 2000, pasada ante la fe del licenciado Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Titular de la Notaría Pública número 5 de esta demarcación notarial, con la cual se acredita la propiedad del predio ubicado en el Fraccionamiento Rubén Jaramillo.

6.4. Escritura pública número 31,125 de fecha 9 de agosto de 2001, pasada ante la fe del licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16 de esta demarcación notarial, con la cual se acredita la propiedad del predio ubicado en Juriquilla Pueblo.

6.5. Escritura pública número 31,214 de fecha 27 de marzo de 2012, pasada ante la fe del licenciado Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 20 de esta demarcación notarial, con la cual se acredita la propiedad del predio ubicado en "Bosques del Cimatario I".

6.6. Escritura Pública número 12,647 de fecha 22 de enero de 2013, emitida por el Organismo Público Descentralizado del Gobierno Federal denominado Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), con la cual se acredita la propiedad del predio ubicado en Fernando de Tapia.

6.7. Escritura pública número 19,192 de fecha 28 de marzo de 1996, pasada ante la fe del licenciado Ernesto Zepeda Guerra, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 16 de esta demarcación notarial, con la cual se acredita la propiedad del predio ubicado en la Huerta.

6.8. Escritura pública número 18,995 de fecha 16 de abril de 2008, pasada ante la fe del licenciado Jorge Lois Rodríguez, Notario Titular de la Notaría Pública número 9 de esta demarcación notarial, con la cual se acredita la propiedad del predio ubicado en Lomas de San Pedrito Peñuelas.

De los dictámenes de valor se desprende lo siguiente:

a) DVSP-032/2014

"... 4. Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4, 40, 47 y 49 de la Ley de Catastro del Estado de Querétaro, el Catastro tiene por objeto registrar los datos que permitan el conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles, a efecto de obtener elementos que permitan determinar el valor catastral mediante la elaboración y conservación de los registros relativos a la identificación y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado.

Por lo que de conformidad con lo descrito en el párrafo que antecede la Dirección Municipal de Catastro determinó, mediante Notificación Catastral de fecha 25 de noviembre de 2014, que el valor para la superficie de 358.11 m<sup>2</sup> del bien inmueble de merito es de \$552,840.60 (QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS 60/100 M.N.).

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

#### DICTAMEN

Una vez revisados los antecedentes y realizado el análisis y valoración del valor catastral determinado en el segundo párrafo del considerando del presente, la Secretaría de Administración considera que el valor catastral de \$552,840.60 (QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS 60/100 M.N.), determinado para el bien inmueble ubicado en la Calle Biombo s/n, Col. Lomas de San Pedrito Peñuelas, Sección Portales, Delegación Municipal Epigmenio González, identificado con la clave catastral 140100131084029, con una superficie de 358.11 m<sup>2</sup>, es procedente, teniendo en cuenta que

los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que es determinado por la Dependencia encargada del Catastro Municipal”.

b) DVSPI-023/2014

4. Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4, 40, 47 y 49 de la Ley de Catastro del Estado de Querétaro, el Catastro tiene por objeto registrar los datos que permitan el conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles, a efecto de obtener elementos que permitan determinar el valor catastral mediante la elaboración y conservación de los registros relativos a la identificación y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado.

Por lo que de conformidad con lo descrito en el párrafo que antecede, la Dirección Municipal de Catastro determinó, mediante notificación catastral de fecha 04 de diciembre de 2014, que el valor para la superficie de 382.17 m2 del bien inmueble de mérito, es de \$557,968.20 (QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 20/100 M.N.).

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

DICTAMEN

Una vez revisados los antecedentes y realizado el análisis y valoración del valor catastral determinado en el segundo párrafo del considerando 4 del presente, la Secretaría de Administración considera que el valor catastral de \$557,749.20 (QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 20/100 M.N.) determinado para el bien inmueble ubicado en la Calle Limones s/n, Colonia La Huerta, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, identificado con la clave catastral 140100140011005 y una superficie de 382.17 m2, es procedente, teniendo en cuenta que los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que es determinada por la Dependencia encargada del Catastro Municipal.”

c) DVSPI-027/2014

“Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4, 40, 47 y 49 de la Ley de Catastro del Estado de Querétaro, el Catastro tiene por objeto registrar los datos que permitan el conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles, a efecto de obtener los elementos que permitan determinar el valor catastral mediante la elaboración y conservación de los registros relativos a la identificación y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado.

Por lo que de conformidad con lo descrito en el párrafo que antecede, la Dirección Municipal de Catastro determinó, mediante Notificación Catastral de fecha 25 de noviembre de 2014, que el valor para la superficie de 333.40 m2 del bien inmueble de mérito, es de \$200,040.00 (DOSCIENOS MIL CUAENTA PESOS 00/100 M.N.)

Con Base en lo anteriormente expuesto y fundado, la Secretaría de Administración emite el siguiente;

DICTAMEN

Una vez revisados los antecedentes y realizado el análisis y valoración del valor catastral determinado en el segundo párrafo del considerando 4 del presente, la Secretaría de Administración considera que el valor catastral de \$200,040.00 (DOSCIENOS MIL CUAARENTA PESOS 00/100 M.N.), determinado para el bien inmueble ubicado en la Calle Rubén Darío s/n, colonia Fernando de Tapia, delegación municipal Félix Osores Sotomayor, identificado con la clave catastral 140110701176002 y una superficie de 333.40 m2, es procedente, teniendo en cuenta que los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que es determinado por la Dirección encargada del Catastro Municipal, mismo que se aplicará una vez que se determine la superficie a donar.

d) DVSPI-031/2014

“... 4. Que con fundamento en lo dispuestos por los artículos 4, 40, 47 y 49 de la Ley de Catastro del Estado de Querétaro, el Catastro tiene por objeto registrar los datos que permitan el conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles, a efecto de obtener elementos que permitan determinar el valor catastral mediante la elaboración y conservación de los registros relativos a la identificación y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado.

Por lo que de conformidad con lo descrito en el párrafo que antecede, la Dirección Municipal de Catastro determinó, mediante Notificación Catastral de fecha 25 de noviembre de 2014, que el valor para la superficie de 282.65 m2 del bien inmueble de mérito, es de \$265,691.00 (DOSCIENOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.).

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

#### DICTAMEN

Una vez revisados los antecedentes y realizado el análisis y valoración del valor catastral determinado en el segundo párrafo del considerando 4 del presente, la Secretaría de Administración considera que el valor catastral de \$265,691.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.) , determinado para el bien inmueble ubicado en Calle Bosque Oriental s/n, Col. Bosques del Cimatarío 1ª Sección, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, identificado con clave catastral 140100137850005 y una superficie de 285.65 m2, es procedente, teniendo en cuenta que los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que es determinada por la Dependencia encargada del Catastro Municipal.”

e) DVSPI-030/2014

“... 4. Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4, 40, 47 y 49 de la Ley de Catastro del Estado de Querétaro, el Catastro tiene por objeto registrar los datos que permitan el conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles, a efecto de obtener los elementos que permitan determinar el valor catastral mediante la elaboración y conservación de los registros relativos a la identificación y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado.

Por lo que de conformidad con lo descrito en el párrafo que antecede, la Dirección Municipal de Catastro determinó, mediante Notificación Catastral de fecha 25 de noviembre de 2014, que el valor para la superficie de 251.60 m2 del bien inmueble de mérito, es de \$417,656.00 (CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.).

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

#### DICTAMEN

Una vez revisados los antecedentes y realizado el análisis y valoración del valor catastral determinado en el segundo párrafo del considerando 4 del presente, la Secretaría de Administración considera que el valor catastral de \$417,656.00 (CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 60/100 M.N.), determinado para el bien inmueble ubicado en Calle 3 de Mayo s/n, Col. Villas del Mesón, Delegación Santa Rosa Jáuregui, identificado con la clave catastral 140100123007140 y una superficie de 251.60 m2, es procedente, teniendo en cuenta que los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que es determinada por la Dependencia encargada del Catastro Municipal.”

f) DVSPI-028/2014

“... 4. Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4, 40, 47 y 49 de la Ley de Catastro del Estado de Querétaro, el Catastro tiene por objeto registrar los datos que permitan el conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles, a efecto de obtener elementos que permitan determinar el valor catastral mediante la elaboración y conservación de los registros relativos a la identificación y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado.

Por lo que de conformidad con lo dispuesto en el párrafo que antecede, la Dirección Municipal de Catastro determinó, mediante Notificación Catastral de fecha 06 de noviembre de 2014, que el valor para la superficie de 534.70 m2 del bien inmueble de mérito, es de \$278,044.00 (DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.).

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

#### DICTAMEN

Una vez revisados los antecedentes y tomando en consideración lo descrito en el Considerando 4 del presente documento, la Secretaría de Administración considera que el valor de \$278,044.00 (DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.), determinado para el bien inmueble ubicado en la Calle Ingenio de Izúcar s/n, Colonia Rubén Jaramillo, delegación municipal Félix Osores Sotomayor, con superficie de 534.70 m2, y clave catastral 140110701066003, es procedente, teniendo en cuenta que los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que es determinada por la Dependencia encargada del Catastro Municipal”.

g) DVSPI-025/2014

“... 4. Que con fundamento en lo dispuestos por los artículos 4, 40, 47 y 49 de la Ley de Catastro del Estado de Querétaro, el Catastro tiene por objeto registrar los datos que permitan el conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles, a efecto de obtener elementos que permitan determinar el valor catastral mediante la elaboración y conservación de los registros relativos a la identificación y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado.

Por lo que de conformidad con lo descrito en el párrafo que antecede, la Dirección Municipal de Catastro determinó, mediante Notificación Catastral de fecha 25 de noviembre de 2014, que el valor para la superficie de 614.85 m2 del bien inmueble de 2014, que el valor para la superficie de 614.85 m2 del bien inmueble de mérito, es de \$577,959.00 (QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.).

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

#### DICTAMEN

Una vez revisados los antecedentes y realizado el análisis y valoración del valor catastral determinado en el segundo párrafo del considerando 4 del presente, la Secretaría de Administración considera que el valor catastral de \$577,959.00 (QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.), determinado para el bien inmueble ubicado en la Calle Villas de San Agustín s/n, colonia Miguel Hidalgo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, identificado con la clave catastral 140100128814002 y una superficie de 614.85 m2, es procedente, teniendo en cuenta que los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que es determinada por la Dependencia encargada del Catastro Municipal.”

#### h) DVSPI-029/2014

“... 4. Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4, 40, 47 y 49 de la Ley de Catastro del Estado de Querétaro, el Catastro tiene por objeto registrar los datos que permitan el conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles, a efecto de obtener elementos que permitan determinar el valor catastral mediante la elaboración y conservación de los registros relativos a la identificación y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado.

Por lo que de conformidad con lo descrito en el párrafo que antecede, la Dirección Municipal de Catastro determinó, mediante Notificación Catastral de fecha 25 de noviembre de 2014, que el valor para la superficie de 424.34 m2 del bien inmueble de mérito, es de \$398,879.00 (TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.).

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

#### DICTAMEN

Una vez revisados los antecedentes y realizado el análisis y valoración del valor catastral determinado en el segundo párrafo del considerando 4 del presente, la Secretaría de Administración considera que el valor catastral de \$398,879.60 (TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE 60/100 M.N.), determinado para el bien inmueble ubicado en la calle Hacienda El Jacal, colonia 10 de Abril, identificado con la clave catastral 140100128791002 y una superficie de 424.34 m2, es procedente, teniendo en cuenta que los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que es determinada por la Dependencia encargada del Catastro Municipal”.

7. De la petición presentada por el Sistema Municipal para el Desarrollo el Desarrollo Integral de la Familia (SMDIF), solicitó mediante el oficio SAY/6988/2014 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emitiera opinión técnica al respecto, misma que fue enviada bajo el número de Folio 068/15, de la cual se desprende lo siguiente:

#### Antecedentes:

1. Mediante oficio SMDIF/DG/559/2014 de fecha 5 de septiembre de 2014, dirigido a la Lic. Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento, la Dirección del Sistema Municipal DIF, solicita la donación de diversos predios propiedad del municipio de Querétaro a su favor, para ubicar en los predios, aulas de usos múltiples.

Lo anterior con el objeto de que a través del Sistema Municipal DIF, se de atención a la ciudadanía, mediante programas y actividades de carácter social, en beneficio de la población con apoyo a los habitantes de las diversas zonas en las que se localizan los predios solicitados en donación

2. La Secretaría de Administración mediante oficio SA/DAPSI/DABI/1282/2014 de fecha 17 de diciembre de 2014, informa que respecto a los predios solicitados por el Sistema Municipal DIF en donación, los predios ubicados en calle Independencia, lote 2,

manzana 4 de la Comunidad de Montenegro; Delegación Municipal Santa Rosa Jauregui, Calle Palmita esquina con las Trojes, Asentamiento Humano Santo Niño de Praga; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto no son propiedad del municipio de Querétaro, adicionalmente remite copia simple de dictámenes de valor respecto al resto de los predios solicitados en donación, en los que se señala la superficie y clave catastral con que cuentan los predios.

3. De conformidad con la información proporcionada por la Secretaría de Administración, respecto a los predios solicitados en donación por parte del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), se tiene lo siguiente:

| UBICACIÓN                      | FRACCIONAMIENTO/<br>COLONIA                       | CLAVE CATASTRAL      | SUPERFICIE<br>SOLICITADA EN M <sup>2</sup> |
|--------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------|
| Calle Biombo s/n.              | Lomas de San Pedrito<br>Peñuelas sección Portales | 14 01 001 31 084 029 | 358.11 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Limones                  | La Huerta                                         | 14 01 001 40 011 005 | 382.17 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Ruben Darío              | Fernando de Tapia                                 | 14 01 107 01 176 002 | 333.40 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Bosque Oriental          | Bosques del Cimatario 1ª<br>sección               | 14 01 001 37 850 005 | 282.65 m <sup>2</sup>                      |
| Calle 3 de Mayo N° 10          | Juriquilla Pueblo                                 | 14 01 001 23 007 140 | 251.60 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Ingenio Izucar           | Ruben Jaramillo                                   | 14 01 107 01 066 003 | 534.70 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Villas de San<br>Agustín | Miguel Hidalgo                                    | 14 01 001 28 814 002 | 614.85 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Hacienda El Jacal        | 10 de Abril                                       | 14 01 001 28 791 002 | 424.34 m <sup>2</sup>                      |

4. Las características generales de los ocho predios solicitados en donación, así como la acreditación de su propiedad por parte del Municipio de Querétaro, son conforme a lo siguiente:

A. Predio ubicado en Calzada de las Lágrimas esquina con calle Biombo: Conformado por una poligonal con superficie de 358.11 m<sup>2</sup>, resultante de la fusión de Lotes 11 al 15 manzana XXXII Módulo "B del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano con la licencias No. FUS201400528 de fecha 13 de octubre de 2014, acreditando el Municipio de Querétaro su propiedad mediante la escritura 18,995 de fecha 16 de abril de 2008, ante la fe del Lic. Jorge Lois Rodríguez, Notario titular de la Notaría Pública Número 9, inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el Sello Electrónico en los Folios Inmobiliarios 319915/0002, 231165/0003, 231169/0003, 231170/0003, 231168/0003 y 231166/0003 de fecha 26 de mayo de 2009.

Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 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 el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002; se verificó que el predio cuenta con uso de suelo de Espacio Abierto (EA).

B. Predio ubicado en Calle Limones del fraccionamiento La Huerta: Corresponde a una fracción de la manzana II de dicho fraccionamiento, con superficie de 382.17 m<sup>2</sup>, resultante de la subdivisión de predios autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano con la licencias No. FUS201400527 de fecha 27 de octubre de 2014, acreditando el Municipio de Querétaro su propiedad mediante la escritura 19,192 de fecha 28 de marzo de 1996, ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Notario Adscrito a la Notaría 16 de este partido judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 32232/0001 de fecha 17 de mayo de 1996.

Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 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 el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 013/0002; se verificó que el predio se encuentra en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), sin embargo al tratarse de un área transmitida al Municipio de Querétaro por concepto de donación de un desarrollo habitacional, corresponde a un predio destinado para Equipamiento Urbano.

C. Predio ubicado en Calle Ruben Darío del Asentamiento Humano denominado Fernando de Tapia: Corresponde a una fracción del Lote 1 de la manzana 5 del fraccionamiento, con superficie de 333.40 m<sup>2</sup>, resultante de la subdivisión de predios autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano con la licencias No. FUS201400530 de fecha 13 de octubre de 2014, acreditando el Municipio de Querétaro su propiedad mediante la escritura 12,647 de fecha 22 de enero de 2013, emitida por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra Corett, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la propiedad en el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 313475/0002 de fecha 4 de abril de 2013.

Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 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 el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 013/0002; se verificó que el predio se encuentra en una zona Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), sin embargo al tratarse de un área transmitida al Municipio de Querétaro por concepto de donación de un desarrollo habitacional, corresponde a un predio destinado para Equipamiento Urbano.

D. Predio ubicado en calle Bosque Oriental, perteneciente al Asentamiento humano denominado Bosques del Cimatario: Corresponde a una fracción del Lote 2 de la manzana 6 del fraccionamiento, con superficie de 282.65 m<sup>2</sup>, resultante de la subdivisión de predios autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano con la licencias No. FUS201400526 de fecha 13 de octubre de 2014, acreditando el Municipio de Querétaro su propiedad mediante escritura 31,214 de fecha 27 de marzo de 2012, pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 20 del Distrito Judicial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 413330/0002 de fecha 18 de abril de 2012.

Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 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 el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 010/0002; se verificó que el predio cuenta con uso de suelo de Espacio Abierto (EA), que al tratarse de un área transmitida al Municipio de Querétaro por concepto de donación del fraccionamiento, corresponde a un predio destinado para Equipamiento Urbano.

E. Predio ubicado en calle 3 de Mayo, del poblado de Juriquilla: Corresponde a una fracción del Lote con superficie de 251.60 m<sup>2</sup>, resultante de la subdivisión de predios autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano con la licencias No. FUS201400524 de fecha 27 de octubre de 2014, acreditando el Municipio de Querétaro su propiedad mediante escritura 31,125 de fecha 9 de agosto de 2001, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría número 16 de esta demarcación notarial, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 115223/1 de fecha 7 de septiembre de 2001.

Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 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 el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002; se verificó que el predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sin embargo forma parte de las áreas destinadas a Equipamiento Urbano derivado de su transmisión a favor del Municipio de Querétaro, por la autorización del condominio habitacional denominado Loma de Juriquilla colindante.

F. Predio localizado en calle Ingenio Izucar, perteneciente al fraccionamiento Ruben Jaramillo: Corresponde a una fracción del Lote con superficie de 534.70 m<sup>2</sup>, resultante de la subdivisión de predios autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano con la licencias No. FUS201400529 de fecha 27 de octubre de 2014, acreditando el Municipio de Querétaro su propiedad mediante escritura 37,486 de fecha 7 de julio del año 2000, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Titular de la Notaría número 5 de este partido judicial, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 121705/2 de fecha 13 de febrero de 2002.

Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 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 el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio plan desarrollo 013/0002; se observo que el predio solicitado en donación se encuentra en una zona con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

Sin embargo al tratarse de un área que forma parte de los predios destinados para equipamiento urbano del fraccionamiento, se considera al predio con uso de Equipamiento Institucional (EI)

G. Predio ubicado en calle Villas de San Agustín, perteneciente al Asentamiento humano denominado Miguel Hidalgo: Corresponde a una fracción del Lote1 de la manzana 14 con superficie de 614.85 m<sup>2</sup>, resultante de la subdivisión de predios autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano con la licencias No. FUS201400525 de fecha 13 de octubre de 2014, acreditando el Municipio de Querétaro su propiedad mediante escritura número 31,839 de fecha 19 de septiembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Titular de la Notaría número 20, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 438954/2 de fecha 21 de septiembre de 2012.

Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de

diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio plan desarrollo 013/0002; se observo que el predio solicitado en donación se encuentra en una zona con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3).

Sin embargo al tratarse de un área que forma parte de los predios destinados para equipamiento urbano del fraccionamiento, se considera al predio con uso de Equipamiento Institucional (EI).

H. Predio ubicado en calle Hacienda El Jacal, perteneciente al Asentamiento humano denominado “10 de Abril”: Corresponde a una fracción del Lote de la manzana 9 con superficie de 424.34 m<sup>2</sup>, resultante de la subdivisión de predios autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano con la licencias No. FUS201400531 de fecha 13 de octubre de 2014, acreditando el Municipio de Querétaro su propiedad mediante escritura 45,323 de fecha 16 de agosto de 2012, pasada ante la fe de la Lic. Estela de La Luz Gallegos, Notaria Público número 31, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Sello Electrónico de Registro en el Folio Real 327634/0002 de fecha 3 de abril de 2013.

Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio plan desarrollo 013/0002; se observo que el predio solicitado en donación se encuentra en una zona con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3).

Sin embargo al tratarse de un área que forma parte de los predios destinados para equipamiento urbano del fraccionamiento, se considera al predio con uso de Equipamiento Institucional (EI).

5. Los usos y destinos que se pretende dar a los predios, forman parte de los servicios de equipamiento urbano básico para las zonas en que se localizan, que ofrece el Sistema Municipal DIF a los habitantes y familias de la ciudad, con los programas y apoyos que se han implementado a través de los centros de integración familiar, oficinas administrativas, oficinas de asistencia social y demás, para lo cual se pretenden desarrollar en los predios, proyectos que contemplan la construcción de aulas de usos múltiples, área de sanitarios, áreas verdes y plazas de acceso.

6. Es de destacar que los predios solicitados en donación, se localizan en zonas en las que se cuenta con infraestructura básica para su desarrollo como red hidráulica, eléctrica y sanitaría, así como alumbrado público.

#### Opinión Técnica:

Por lo anterior y una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente viable otorgar en donación al Sistema Municipal DIF, ocho predios propiedad del municipio de Querétaro, para la construcción de aulas de usos múltiples, mismos que se describen a continuación:

| UBICACIÓN                   | FRACCIONAMIENTO/<br>COLONIA                       | CLAVE CATASTRAL      | SUPERFICIE<br>SOLICITADA EN M <sup>2</sup> |
|-----------------------------|---------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------|
| Calle Biombo s/n.           | Lomas de San Pedrito<br>Peñuelas sección Portales | 14 01 001 31 084 029 | 358.11 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Limones               | La Huerta                                         | 14 01 001 40 011 005 | 382.17 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Ruben Darío           | Fernando de Tapia                                 | 14 01 107 01 176 002 | 333.40 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Bosque Oriental       | Bosques del Cimatario 1 <sup>a</sup><br>sección   | 14 01 001 37 850 005 | 282.65 m <sup>2</sup>                      |
| Calle 3 de Mayo N° 10       | Juriquilla Pueblo                                 | 14 01 001 23 007 140 | 251.60 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Ingenio Izucar        | Ruben Jaramillo                                   | 14 01 107 01 066 003 | 534.70 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Villas de San Agustín | Miguel Hidalgo                                    | 14 01 001 28 814 002 | 614.85 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Hacienda El Jacal     | 10 de Abril                                       | 14 01 001 28 791 002 | 424.34 m <sup>2</sup>                      |

Lo anterior en virtud de que en los predios sobre los que se solicita la donación de los predios, servirán para que se construyan aulas de usos múltiples, en los que a través del Sistema Municipal DIF, se brinde atención a la población en general, a través la implementación de programas de apoyo que fomenten la capacitación y el desarrollo de actividades de carácter social en beneficio de la población, con lo que se apoya a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 que en el eje 3 relativo al desarrollo y justicia social refiere como objetivo *Brindar atención integral y protección jurídica a personas, familias y grupos vulnerables, que por su situación requieren de asistencia social para mejorar sus condiciones de bienestar*, sin embargo se recomienda condicionar a lo siguiente:

- El Sistema Municipal DIF deberá coordinarse con la Secretaría de Administración así como con la Dirección General Jurídica, para llevar a cabo el proceso de escrituración de los predios, para lo cual, los gastos de escrituración y dotación de servicios de infraestructura faltantes que requiera para su actividad, correrán a cargo del solicitante, y en caso de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Una vez que se cuente con la escritura a favor del Sistema Municipal DIF, este deberá llevar a cabo ante la Ventanilla única de gestión del Municipio de Querétaro, la solicitud de trámites, y permisos que requiera para el desarrollo de su proyecto, para lo cual deberá dar cumplimiento a los reglamentos y normatividades aplicables.
- Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor a un año, inicie los trámites correspondientes para desarrollar su proyecto, ya que de no hacerlo, el predio deberá ser restituído al Municipio de Querétaro.
- Derivado de lo señalado en el artículo 30 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, el plazo máximo dentro del cual deberá iniciarse la utilización del bien donado, se establecerá en el Acuerdo del Ayuntamiento respectivo, en su defecto se entenderá que el plazo será de dos años tratándose de bienes inmuebles sin construir y de 6 meses en el caso de bienes inmuebles construidos.
- Si el donatario no iniciare la utilización del bien dentro del plazo previsto, o habiéndolo hecho le dé un uso distinto, sin la previa autorización del Ayuntamiento, se revocará la donación y las mejoras y obras realizadas al interior del predio pasarán a formar parte del Municipio de Querétaro sin que el mismo tenga que realizar pago alguno por dichas obras.
- Derivado del proyecto que pretenda desarrollar, deberá obtener el Visto Bueno otorgado por la Unidad de Protección Civil, debiendo dar cumplimiento a las disposiciones y medidas de mitigación que le sean señalados.
- En caso de existir diferencias en las superficies otorgadas en donación, se deberán llevar a cabo los trabajos técnicos correspondientes, para lo cual se deberán coordinar la Secretaría de Administración con la Dirección Municipal de Catastro, tomándose como válidos los resultados que los trabajos realizados arrojen.

8. La Secretaría del Ayuntamiento giro el oficio SAY/6405/2015 a la Secretaría de Administración solicitando emita el Criterio de Racionalización correspondiente, la que remitió el oficio SA/DAPSI/DABI/1439/2015 de fecha 31 de agosto suscrito por el Secretario de Administración, relativo al criterio de racionalización respecto la donación, en el cual considera viable realizar la donación de los predios.

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/6734/2015 de fecha 31 de agosto de 2015, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, 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:...

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

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera técnicamente viable la donación respecto de los bienes inmuebles que se describen a continuación:

| UBICACIÓN                   | FRACCIONAMIENTO/<br>COLONIA                  | CLAVE CATASTRAL      | SUPERFICIE<br>SOLICITADA EN M <sup>2</sup> |
|-----------------------------|----------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------|
| Calle Biombo s/n.           | Lomas de San Pedrito<br>Peñuelas<br>Portales | 14 01 001 31 084 029 | 358.11 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Limones               | La Huerta                                    | 14 01 001 40 011 005 | 382.17 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Ruben Darío           | Fernando de Tapia                            | 14 01 107 01 176 002 | 333.40 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Bosque Oriental       | Bosques del Cimatario 1ª<br>sección          | 14 01 001 37 850 005 | 282.65 m <sup>2</sup>                      |
| Calle 3 de Mayo N° 10       | Juriquilla Pueblo                            | 14 01 001 23 007 140 | 251.60 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Ingenio Izucar        | Ruben Jaramillo                              | 14 01 107 01 066 003 | 534.70 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Villas de San Agustín | Miguel Hidalgo                               | 14 01 001 28 814 002 | 614.85 m <sup>2</sup>                      |
| Calle Hacienda El Jacal     | 10 de Abril                                  | 14 01 001 28 791 002 | 424.34 m <sup>2</sup>                      |

De conformidad con lo establecido en la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, así como el dictamen de valor y criterio de racionalización, en razón de los predios sobre los que se solicita la donación servirán para que se construyan aulas de usos múltiples, en los que a través del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (SMDIF), se brinde atención a la población en general, a través la implementación de programas de apoyo que fomenten la capacitación y el desarrollo de actividades de carácter social en beneficio de la población, con lo que se apoya a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 que en el eje 3 relativo al desarrollo y justicia social refiere como objetivo Brindar atención integral y protección jurídica a personas, familias y grupos vulnerables, que por su situación requieren de asistencia social para mejorar sus condiciones de bienestar,

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

### **A C U E R D O**

**PRIMERO. SE AUTORIZA LA DONACIÓN** a favor del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (SMDIF) de los predios propiedad del Municipio de Querétaro, descritos en los considerandos 6 y 7 del presente Acuerdo, de conformidad con las opiniones de la Secretaría de Desarrollo Sustentable y de Administración, así como del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios.

**SEGUNDO.** Se autoriza al Síndico, con la participación del Secretario de Administración, para celebrar en representación del Municipio de Querétaro, los contratos de donación con el Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familiar (SMDIF), descritos en los considerandos 6 y 7 del presente Acuerdo.

**TERCERO.** El uso de los predios donados será exclusivamente para la construcción de aulas de usos múltiples por lo que en caso de que el Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (SMDIF), otorgue un uso distinto será motivo para proceder a revocar el presente Acuerdo.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría de Administración, para que proceda a la baja del activo del inventario inmobiliario del Municipio de Querétaro, las superficies objeto de la presente donación.

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Dirección General Jurídica, integre el expediente técnico correspondiente y conjuntamente con el donatario realicen los trámites correspondientes a efecto de protocolizar ante Notario Público la transmisión de las propiedades municipales con costo al solicitante, debiendo la Dirección General Jurídica remitir el Primer Testimonio debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con cargo al solicitante, a la Secretaría de Administración y una copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEXTO.** El donatario deberá llevar a cabo ante la Ventanilla única de gestión del Municipio de Querétaro, la solicitud de trámites, y permisos que requiera para el desarrollo de su proyecto, para lo cual deberá dar cumplimiento a los reglamentos y normatividades aplicables.

**SÉPTIMO.** El Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (SMDIF), deberá iniciar la utilización de los bienes materia del presente Acuerdo, así como dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el mismo, en un plazo que no excederá de dos años para los bienes sin construir y seis meses para los que tengan construcción contados a partir de la notificación de este Acuerdo, ya que de no hacerlo, los predios que no utilice deberán ser restituidos al Municipio de Querétaro. Así mismo la dotación de servicios de infraestructura que requiera el inmueble donado para la realización de las actividades educativas, correrán a cargo del solicitante.

**OCTAVO.** Si el donatario, no iniciare la utilización del bien dentro del plazo previsto, o habiéndolo hecho le dé un uso distinto, sin la previa autorización del Ayuntamiento, se procederá a la revocación de la presente autorización y las mejoras que se hubieran hecho al inmueble pasarán a favor del Municipio. Las condiciones a que se refiere este resolutivo, deberán de insertarse en la escritura pública respectiva.

**NOVENO.** El Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (SMDIF) deberá obtener el Visto Bueno otorgado por la Unidad de Protección Civil, de los proyectos que pretenda desarrollar, debiendo dar cumplimiento a las disposiciones y medidas de mitigación que le sean señalados.

**DÉCIMO.** Se desincorporan del dominio público los bienes inmuebles cuya donación se autoriza.

### **T R A N S I T O R I O S**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo surtirá efectos, al día siguiente de su aprobación.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, a la Secretaría General de Gobierno Municipal a través de la Dirección General Jurídica, a la Secretaría de Administración,

para que en el respectivo ámbito de su competencia, den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remitan copia de las constancias correspondientes 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 General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Dirección General Jurídica, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Secretaría de Seguridad Pública Municipal, Unidad de Protección Civil, Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN 14 CATORCE FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 09 NUEVE DE SEPTIEMBRE DE 2015 DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ  
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 08 ocho de septiembre de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.1.1 tres punto uno punto uno 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 de habitacional con densidad de población de 100 Hab./Ha. (H1), a uso comercial y de servicios (CS), así como modificación de coeficientes de ocupación de suelos (COS) a 0.89, coeficientes de uso de suelo (CUS) a 17.44 y modificación de altura a 83.40 metros, para predio ubicado en Calle Hacienda Santillán s/n, correspondiente a los lotes 184 y 186 del Fraccionamiento El Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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 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. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las normas de ese Código son de orden público y de interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto establecer, entre otros, las normas conforme a las cuales el poder Ejecutivo del Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad, y los coeficientes de ocupación y utilización de suelo.

4. 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.

5. Ahora bien, son atribuciones de los Municipios, según lo dispuesto en el artículo 10 fracción I y V de dicho Código Urbano del Estado de Querétaro, entre otras, las que señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos; así como la zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano.

6. 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.

7. 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.**

8. Por escrito presentado en la Secretaría de Ayuntamiento por la persona moral denominada “MAJOEN”, Sociedad Anónima de Capital Variable a través de su apoderado, el C. Manuel Borbolla García, se solicita el cambio de uso de suelo de (H1) a Comercial y de Servicios (CS), con el giro de torre de consultorios médicos en régimen de propiedad en condominio, así como la modificación de los coeficientes de ocupación, coeficientes de uso y altura del predio ubicado en Hacienda Santillán s/n, colonia El Jacal de esta ciudad, denominado TIII del Hospital San José de Querétaro, con clave catastral 140100119075010. Habiéndose radicado dicha solicitud en el expediente 089/DAI/2015.

9. La solicitante acredita la legal existencia, la debida representación y la propiedad del predio a través de los documentos siguientes:

9.1 Mediante escritura número 13,363, de fecha 28 de octubre de 2005, pasada ante a fe de la licenciada Josefina Pérez Rojas, Notaria Pública Adscrita a la Notaría Número Dos, de este partido judicial, se formaliza la constitución de la Sociedad Mercantil denominada “MAJOEN”, Sociedad Anónima de Capital Variable, asimismo se designa al ciudadano Manuel Borbolla García, como Secretario de la Sociedad referida, adicionalmente se le otorga un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio mercantil número 31622 de fecha 25 de enero de 2006.

9.2 Mediante escritura pública número 26,766, de fecha 30 de marzo de 2015, pasada ante la fe del licenciado Moisés Solís García, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 33, de este partido judicial, se hace constar la protocolización de la autorización de la fusión de los lotes 184 y 186 ubicados en calle Hacienda Santillán del fraccionamiento El Jacal, con superficie de 2,087.59 m<sup>2</sup>, propiedad de persona moral denominada “MAJOEN”, Sociedad Anónima de Capital Variable, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio mercantil número 508570/1 de fecha 27 de abril de 2015.

10. La Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el precepto legal citado, es decir, el artículo 326 del Código Urbano, solicitó mediante oficio SAY/3903/2015, 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; “

11. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1523/2015 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de Folio 155/15, de la cual se desprende lo siguiente:

## **“ANTECEDENTES:**

...

4. De conformidad con lo señalado en la carta urbana del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que los lotes que conforman la poligonal en estudio, cuentan con uso de suelo habitacional con densidad de población de 100 hab/ha (H1).
5. Derivado de lo señalado en el punto anterior inmediato la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el dictamen de uso de suelo DUS20103997, en el que dictaminó como no factible el uso de suelo para ubicar un hospital, lo anterior, toda vez que el giro pretendido se considera como un uso prohibido en con uso de suelo habitacional con densidad de población de 100 hab/ha (H1), de acuerdo a la tabla de normatividad de usos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
6. Posteriormente la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el informe de uso de suelo IUS201200483, en el que se le indica a la Sociedad Mercantil denominada “MAJOEN”, S.A. de CV. que se determina no viable ubicar una torre médica en condominio de 27 niveles con farmacia y perfume<sup>1</sup>ía, cafetería, restaurante y locales comerciales, al tratarse de un predio destinado para uso habitacional.
7. Mediante oficio DJV/AC/1159/15, EL Lic. Israel González Vargas, Delegado Municipal en Josefa Vergara Hernández, informa que una vez que se llevo a cabo la verificación de impacto social generado en la zona, este es considerado como negativo, toda vez que los vecinos manifiestan, su inconformidad toda vez que debido a la problemática que genera la obstrucción de las cocheras de los habitantes de la zona e incremento de robo de vehículos así como el aumento de basura que se genera en la zona por parte del personal y los usuarios que asisten a las instalaciones del hospital.
8. El fraccionamiento El Jacal se encuentra ubicado al poniente de la ciudad de Querétaro, en la Delegación Municipal Josefa Vergas y Hernández, autorizado originalmente para la construcción de vivienda residencial campestre con lotes tipo con superficie de 1,00000 m<sup>2</sup>, sin embargo debido del crecimiento urbano de la zona se integra con los fraccionamientos Jardines de la Hacienda. Mansiones del Valle, Las Plazas y La Joya que se interrelacionan a su vez con desarrollos del municipio de Corregidora, lo que ha ido modificando paulatinamente la estructura del fraccionamiento con desarrollos habitacionales en condominio y áreas comerciales y de servicios que inciden principalmente sobre las vialidades primarias de la zona y del fraccionamiento tales como el Paseo Constituyentes, Boulevard El Jacal y la Prolongación de Avenida Zaragoza, las cuales corresponden a arterias vehiculares primarias con conexiones vehiculares y peatonales que han detonado la instalación de comercios y de servicios en diversos sitios, destacando actividades comerciales de tipo básico como misceláneas, papelerías, farmacias y servicios como talleres mecánicos, centros educativos, un templo y diversos lotes para consultorios médicos, los cuales brindan servicios tanto a los colonos del fraccionamiento El Jacal, como a los de los fraccionamientos colindantes, sin que se tenga información respecto a si la infraestructura instalada es suficiente para soportar la ampliación de servicios pretendidos, lo que se deberá verificar por parte del desarrollador con la Comisión Estatal de Aguas
9. En lo que se refiere al Predio en el que se ubica la torre médica en estudio, su acceso es a través de una vialidad proyectada para un tránsito local con sección menor a 12 metros la cual se conecta con la lateral de Paseo Constituyentes vialidad sobre la cual en horas pico se observan puntos de conflicto vial dada su cercanía con la incorporación del puente vehicular ubicado al sur poniente del sitio, en donde ante la falta de elementos de transición se generan cargas y asentamientos vehiculares importantes, que aunados a los vehículos particulares de los colonos de los fraccionamientos El Jacal, Mansiones del Valle, Jardines de la Hacienda colindantes se produce una saturación vehicular en la zona
- Así mismo el predio en estudio colinda al sur con el Hospital San José, con el que tiene una interconexión de actividades afines, dado que están desarrollados con edificaciones verticales con características de construcción y altura similares a las de su construcción actual, con el que ha conformado un proyecto de servicios de salud integral, al compartir áreas para dotación de estacionamiento, haciendo notar que sus edificaciones dichas edificaciones son de las de mayor altura para las construcciones en toda trayectoria de Paseo Constituyentes.
10. De conformidad con la Información proporcionada por el solicitante, si bien su petición es para una torre de consultorios médicos, de revisión a los planos arquitectónicos presentados se observa que considera áreas auxiliares de diagnóstico y tratamiento, así como áreas de hospitalización por lo que corresponde a un Hospital, el cual además de regularizar la construcción actual pretende ampliar la altura a nivel de banqueta para desarrollarse en 23 niveles, proponiendo contar con 5 niveles de estacionamiento subterráneo, para lo cual requiere modificar los siguientes:

| Concepto                                           | Norma     | Propuesta    | Diferencia |
|----------------------------------------------------|-----------|--------------|------------|
| <b>Coefficiente de ocupación del Suelo (COS)</b>   | 0.6       | 0.89         | + 0.29     |
| <b>Coefficiente de Utilización de Suelos (CUS)</b> | 3.6       | 17.44        | + 13.84    |
| <b>Altura</b>                                      | 21 metros | 83.40 metros | + 62.40    |

**11.** Como complemento la tabla de normatividad por zonificación y la Norma Técnica de Altura Máxima Construida establecida en el instrumento Técnico — Jurídico de Planeación Urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández señala que en el caso de aquellos proyectos que pretendan una altura mayor a la permitida en la zonificación deberán considerar las siguientes condicionantes:

**a)** Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que una vez su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a una vez el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

$$\text{altura} = 1 \times (\text{separación entre alineamientos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.50 \text{ m}).$$

**b)** Todas las edificaciones de más de 5 niveles deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación lateral que no podrá ser menor a 4 mts., en el caso de predios menores la separación será la del reglamento debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Querétaro, con respecto a patios de iluminación y ventilación

**12.** De lo anterior se observa que el proyecto no considera el remetimiento en la altura del edificio respecto a la sección de vialidad, como las restricciones laterales y posteriores señalados por la citada normativa, además de carecer de un análisis sobre la dotación en el número de cajones de estacionamiento que deberá considerar en el proyecto derivado del destino que se pretenda dar al inmueble (sea como hospital o como consultorios médicos) respecto de la superficie de construcción.

**13.** De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, adicionalmente el predio cuenta con frente a la calle Hacienda Santillán, existiendo actualmente en los predios en estudio, un inmueble en proceso de construcción destinado a albergar consultorios médicos, colindando el inmueble con instalaciones del hospital San José, con el que colinda al norte del predio en estudio, destacando que en predios de la zona se han establecido además del Hospital referido, clínicas con diferentes giros del sector salud, así como actividades comerciales de mediana y alta intensidad ubicadas tanto en el Boulevard Hacienda El Jacal, Avenida Zaragoza y primordialmente en Paseo Constituyentes.

#### OPINIÓN:

Una vez llevado a cabo el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente No viable el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a uso Comercial y de servicios (CS), así como la modificación de coeficientes de ocupación, coeficientes de uso de suelo y altura máxima permitida, para el predio ubicado en Calle Hacienda Santillán s/n, Fraccionamiento El Jacal, identificado con clave catastral 14 01 001 19 075 010, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior, toda vez que el uso solicitado es contrario a lo establecido por la normatividad aplicable a la zona, y en donde dada la ubicación y características urbanas del predio no se cuenta con las características para soportar actividades de alta intensidad como la propuesta, toda vez que adicional a la construcción existente actualmente en el predio en estudio, se pretende llevar a cabo la ampliación de las instalaciones, pretendiendo ampliar la altura actual de la edificación con aproximadamente 14 niveles adicionales a los existentes, y en donde si bien en su petición señala que se pretende desarrollar una torre para el giro de consultorios médicos, el proyecto presentado contempla actividades de hospitalización, pabellón psiquiátrico, helipuerto, diversas actividades adicionales ramas del sector salud, por lo que dadas las características del proyecto y la ubicación de los lotes al tener acceso a través de una calle de carácter local inmersa y con conexión a una zona habitacional de tipo residencial medio, sobre la que las actividades consideradas de alta intensidad como la que el promotor pretende instalar en el sitio, generaría una problemática vial, urbana y social debido entre otros al incremento de flujos vehiculares que se generarán en la zona lo que deriva en la invasión de la vía pública ante la falta de espacios de estacionamiento que su actividad requiere, y en donde las vías de salida de la zona se saturarían de manera considerable por la carga vehicular que el destino del inmueble generaría en la zona toda vez que sobre Paseo Constituyente, actualmente se cuenta ya con un punto de conflicto vial en la intersección de dicha vialidad, con la calle de Hacienda Santillán

que da frente al predio y sobre Avenida el Jacal ubicada al norte del predio, la cual se considera como una alternativa vial de conexión solamente para enlazar a los fraccionamientos de la zona. Adicionalmente la altura solicitada modifica el perfil urbano al sobrepasar en un alto porcentaje la altura de edificaciones de la zona, afectando en consecuencia la visual y el asoleamiento natural de las viviendas cercanas, al no considerar remetimientos en su construcción.

Adicionalmente El Lic. Israel González Vargas, Delegado Municipal en Josefa Vergara Hernández, emite un oficio en el que se determina en base al impacto social como negativo el cambio de uso de suelo, ante la inconformidad de los vecinos por las instalaciones del hospital derivado de diversas problemáticas que se generan en la zona.

Por otro lado y toda vez que con las instalaciones del hospital San José, así como con las clínicas y consultorios que se han establecido a sus alrededores, se considera que se encuentra cubierta la cobertura de servicios de salud en la zona. en donde en un radio menor a los dos kilómetros, se encuentran ubicadas instalaciones del sector salud, tanto privadas como públicas con hospitales clínicas, consultorios y servicios de rehabilitación similares a los que se podrían ofertar en el sitio. Por lo anterior se propone que los lotes conserven el uso de suelo asignado por el plan parcial de desarrollo urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.”

12. 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/6712/2015 de fecha 28 de agosto 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.”

13. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por el ciudadano Justino Vargas Ocampo relativa al “...cambio de uso de suelo de (H1) a Comercial y de Servicios (CS), con el giro de torre de consultorios médicos en régimen de propiedad en condominio, así como la modificación de los coeficientes de ocupación, coeficientes de uso y altura del predio ubicado en Hacienda Santillán s/n, colonia El Jacal de esta ciudad, denominado TIII del Hospital San José de Querétaro, con clave catastral 140100119075010...”. El solicitante acompaña su solicitud con el croquis de ubicación, proyecto a desarrollar y copia del recibo de pago del impuesto predial.

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 de (H1) a Comercial y de Servicios (CS), con el giro de torre de consultorios médicos en régimen de propiedad en condominio, así como la modificación de los coeficientes de ocupación, coeficientes de uso y altura del predio ubicado en Hacienda Santillán s/n, colonia El Jacal de esta ciudad, denominado TIII del Hospital San José de Querétaro, 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 Josefa Vergara y Hernández**, 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 010/0002, 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 distribución 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.**

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 100 Habitantes por Hectárea, (H1), así como modificación de coeficientes de ocupación de suelos (COS) a 0.89, coeficientes de uso de suelo (CUS) a 17.44 y modificación de altura a 83.40 metros que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández 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, **no ha sido impugnado, abrogado o derogado por lo que es válidamente aplicable al caso que nos ocupa**, toda vez que la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, lo anterior, toda vez que el uso solicitado es contrario a lo establecido por la normatividad aplicable a la zona, y en donde dada la ubicación y características urbanas del predio no se cuenta con las características para soportar actividades de alta intensidad como la propuesta, toda vez que adicional a la construcción existente actualmente en el predio en estudio, se pretende llevar a cabo la ampliación de las instalaciones, pretendiendo ampliar la altura actual de la edificación con aproximadamente 14 niveles adicionales a los existentes, y en donde si bien en su petición señala que se pretende desarrollar una torre para el giro de consultorios médicos, el proyecto presentado, contempla actividades de hospitalización, pabellón psiquiátrico, helipuerto, y diversas actividades adicionales ramas del sector salud, por lo que dadas las características del proyecto y la ubicación de los lotes al tener acceso a través de una calle de carácter local inmersa y con conexión a una zona habitacional de tipo residencial medio, sobre la que las actividades consideradas de alta intensidad como la que el promotor pretende instalar en el sitio, generaría una problemática vial, urbana y social debido entre otros al incremento de flujos vehiculares que se generarían en la zona lo que deriva en la invasión de la vía pública ante la falta de espacios de estacionamiento que su actividad requiere, y en donde las vías de salida de la zona se saturarían de manera considerable por la carga vehicular que el destino del inmueble generaría en la zona, toda vez que sobre Paseo Constituyente, actualmente se cuenta ya con un punto de conflicto vial en la intersección de dicha vialidad, con la calle de Hacienda Santillán que da frente al predio y sobre Avenida el Jacal ubicada al norte del predio, la cual se considera como una alternativa vial de conexión solamente para enlazar a los fraccionamientos de la zona. Adicionalmente la altura solicitada modifica el perfil urbano al sobrepasar en un alto porcentaje la altura de edificaciones de la zona, afectando en consecuencia la visual y el asoleamiento natural de las viviendas cercanas, al no considerar remetimientos en su construcción.

Adicionalmente el Lic. Israel González Vargas, Delegado Municipal en Josefa Vergara Hernández, emite un oficio en el que se determina en base al impacto social como negativo el cambio de uso de suelo, ante la inconformidad de los vecinos por las instalaciones del hospital derivado de diversas problemáticas que se generan en la zona.

Por otro lado y toda vez que con las instalaciones del Hospital San José, así como con las clínicas y consultorios que se han establecido a sus alrededores, se considera que se encuentra cubierta la cobertura de servicios de salud en la zona, en donde en un radio menor a los dos kilómetros, se encuentran ubicadas instalaciones del sector salud, tanto privadas como públicas con hospitales, clínicas, consultorios y servicios de rehabilitación similares a los que se podrían ofertar en el sitio. Por lo anterior se propone que los lotes conserven el uso de suelo asignado por el plan parcial de desarrollo urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

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

## ACUERDO

**ÚNICO. NO SE AUTORIZA** el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 100 hab. ha. (H1) a uso comercial y servicios (CS), así como modificación de coeficientes de ocupación de suelos (COS) a 0.89, coeficientes de uso de suelo (CUS) a 17.44 y modificación de altura a 83.40 metros, para el predio ubicado en calle Hacienda Santillán s/n, correspondiente a los lotes 184 y 186, del fraccionamiento el jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara Y Hernández; lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio 155/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que 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 aprobación.

**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 Josefa Vergara Hernández y notifique a la persona moral denominada MAJOEN, S.A. de C.V.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN TRECE FOJAS ÚTILES, EL DÍA 09 NUEVE DE SEPTIEMBRE 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 08 ocho de septiembre de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de 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 el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 100 Hab./Ha. (H1) a uso habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha y servicios (H4S) para una fracción de la Parcela 29 Z-1 P 1/2 del Ejido Casa Blanca, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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 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.

1. 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.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las normas de ese Código son de orden público y de interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto establecer,

entre otros, las normas conforme a las cuales el poder Ejecutivo del Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad, y los coeficientes de ocupación y utilización de 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. Ahora bien, son atribuciones de los Municipios, según lo dispuesto en el artículo 10 fracción I y V de dicho Código Urbano del Estado de Querétaro, entre otras, las que señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos; así como la zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano.

5. 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.

6. 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.**

7. Por tanto, en atención a la petición presentada *por la* persona moral denominada "O FIGUEIRAL", Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su representante legal el ciudadano Antonio Castro Montero, relativa "... *cambio de uso de suelo de tipo H1 a H4S del predio con una superficie de 1,370.52 m<sup>2</sup> ubicado en el Libramiento sur poniente # 0 fracción 1 Casa Blanca, que nos permita habilitar la construcción de un motel...*", se radica la misma en el expediente número 048/DAI/2015.

8. Se acredita la legal constitución, la debida representación y la propiedad del predio a través de los documentos siguientes:

8.1. Escritura pública número 99,877 de fecha 18 de agosto de 2014, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública número 4 de esta demarcación notarial, donde consta el acta constitutiva de la sociedad y se designa como administrador único al ciudadano Antonio Castro Montero.

8.2. Escritura pública número 100,105 de fecha 3 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública número 4 de esta demarcación notarial, con la cual se acredita la propiedad.

9. La Secretaría del Ayuntamiento 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, solicitó mediante oficio SAY/3262/2015 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;"

10. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1340/15 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de Folio 140/15 relativa al cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S) para el predio identificado como fracción que se desprende de la Parcela 29 Z-1 P 1/2 del Ejido Casa Blanca, ubicada en el Libramiento Sur-

Poniente, identificado con la clave catastral 14 01 001 37 316 002 y superficie de 1,370.52 m<sup>2</sup>, delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, de la cual se desprende lo siguiente:

#### **“ANTECEDENTES**

“ ...

4. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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 010/0002, se verificó que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 100 Hab./Ha. (H1).

5. Derivado de lo anterior y de revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que 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 m<sup>2</sup> de construcción en predios de hasta 160 m<sup>2</sup> de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, siendo que la promovente en su solicitud considera el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios para la totalidad del predio, ya que en el proyecto presentado se indican los espacios para locales sin que se considere el uso habitacional, ni se especifique el giro o actividad que se dará a dichos espacios, y así mismo no se cumplen las condiciones señaladas en la tabla de compatibilidad de uso urbano del citado plan de desarrollo urbano, para usos comerciales y/o de servicios, debido a la superficie mayor a 160 m<sup>2</sup> del predio y ubicación, en base a lo cual se considera como prohibido el uso Comercial y de servicios (CS), en zonas con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), en la que se encuentra el predio en estudio.

Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m<sup>2</sup> 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 la propietaria 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.

6. Con fecha 12 de agosto de 2014, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite la Licencia de subdivisión de predios FUS201400349, en la que se dictamina factible la autorización para subdividir una fracción de la Parcela 29 Z-1 P ½ Ejido Casa Blanca, de la cual se desprende la fracción 1 con superficie de 1,370.52 m<sup>2</sup>, misma que es motivo del presente estudio.

7. Derivado de la subdivisión autorizada, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la viabilidad de uso de suelo IUS201408579 de fecha 19 de noviembre de 2014 respecto a una de las fracciones, en la que se señala que dicha fracción correspondiente al predio en estudio, se ubica en una zona con uso de suelo habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1), y que de acuerdo con la tabla de normatividad de uso de suelo que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, la zonificación secundaria considera el uso de alojamiento solicitado como uso prohibido y por tanto se determina no viable ubicar un motel en el mismo.

8. Se hace notar que en la fracción norte de la misma Parcela 29 Z-1 P ½ Ejido Casa Blanca, se estableció el Asentamiento Humano denominado “San Andrés”, recientemente regularizado con apoyo de Gobierno del Estado, desarrollo que cuenta con un carácter primordialmente habitacional dentro del cual se han establecido actividades comerciales y de servicios de tipo básico compatibles con vivienda, colindante con el predio en estudio.

Así mismo en una fracción oriente de la citada parcela, en un predio que a su vez cuenta con frente a la lateral del Libramiento Sur Poniente y ubicado a menos de cien metros de donde se localiza el predio en estudio, se construyó un motel que otorga un servicios similar al que pretende establecer el solicitante, y a una distancia aproximada de 200 metros se encuentra un motel adicional, sin que se presenten elementos para justificar el incremento en el número de moteles en el área de influencia derivado de carencias de dotación de servicios de alojamiento en la zona, al estar desagregada de las zonas de concentración urbana y turísticas.

9. De conformidad con la información proporcionada por el solicitante, el proyecto del motel que el promotor pretende construir en el sitio, considera el acceso y salida al predio mediante dos espacios independientes, teniendo al frente del predio un área de oficinas administrativas y bodegas, con un circuito vial interno en el que a sus costados se ubicarían 21 habitaciones que contemplan un área de estancia y recámara y un baño completo cada una.

10. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se tiene que el predio en estudio cuenta con frente a la lateral del libramiento Sur-poniente, que a su vez sirve de vía de enlace entre el libramiento Sur-poniente y la prolongación de Avenida

Pasteur; dicha vialidad se desarrolla a base de carpeta asfáltica, adicionalmente el arroyo vehicular se genera a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando la zona con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, adicionalmente se observó que el predio se encuentra libre de construcción, contando con delimitación perimetral, adicionalmente se tiene que en la zona, ya se han establecido inmuebles en los que se lleva a cabo actividad similar a la solicitada.

#### Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo, de habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S) para el predio identificado como fracción que se desprende de la Parcela 29 Z-1 P ½ del Ejido Casa Blanca, ubicada en el libramiento Sur-poniente, identificado con la clave catastral 14 01 001 37 316 002 y superficie de 1,370.52 m<sup>2</sup>; delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, para ubicar un motel (servicio de alojamiento).**

Lo anterior toda vez que el uso de suelo para el servicio solicitado, es contrario a los lineamientos previstos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para una zona que cuenta con establecimientos que otorgan el servicio de hospedaje similar al pretendido en sitios cercanos y dentro de su perímetro de influencia, por lo que se considera que la dotación de el uso propuesto ya se encuentra cubierta, debido a lo cual su autorización generaría una saturación de servicios de características similares en una zona desagregada de sitios de concentración turística y de actividades económicas que demandan su dotación con un carácter de centro de barrio o subcentro urbano, y que por su ubicación dentro de la zona urbana y colindante con áreas habitacionales no se justifica como un servicio de borde, alterando la vitalidad urbana de los colonos de la zona, toda vez que afectan las características urbanas y de desarrollo previstas para la zona que busca privilegiar el desarrollo de actividades comerciales y/o de servicios compatibles con usos habitacionales, que permitan crear proyectos que sirvan de apoyo en la dotación de infraestructura en la zona que ayuden a evitar desplazamientos innecesarios a otros puntos de la ciudad, garantizando los servicios a los habitantes del sitio, lo que trae beneficios en disminución de tiempos y traslados con lo que se evitaría la saturación de vías de comunicación, por lo que deberá conservar el uso de suelo asignado por el plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernández de habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1).

11. 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/6712/2015 de fecha 28 de agosto 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."

12. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada *por la persona moral denominada "O FIGUEIRAL", Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su representante legal el ciudadano Antonio Castro Montero, relativa "... cambio de uso de suelo de tipo H1 a H4S del predio con una superficie de 1,370.52 m<sup>2</sup> ubicado en el Libramiento sur poniente # 0 fracción 1 Casa Blanca, que nos permita habilitar la construcción de un motel..."*. La peticionaria acompaña a su escrito con los documentos siguientes: proyecto arquitectónico, identificación oficial, croquis de localización y recibo de pago del impuesto predial.

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, relativa al cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S) para el predio identificado como fracción que se desprende de la Parcela 29 Z-1 P 1/2 del Ejido Casa Blanca, ubicada en el Libramiento Sur-Poniente, identificado con la clave catastral 14 01 001 37 316 002 y superficie de 1,370.52 m<sup>2</sup>, delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, 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 Josefa Vergara y Hernández**, 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 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 010/0002 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, 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 distribución 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 instrumento de aplicación obligatoria en el Estado de Querétaro, mismo que no ha sido impugnado, abrogado o derogado por lo que es válidamente aplicable 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 100 hab./ha. 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 Josefa Vergara y Hernández 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, no ha sido impugnado, abrogado o derogado por lo que es válidamente aplicable 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 Josefa Vergara y Hernández que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández 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 010/0002, 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 de habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1), por lo que se considera no viable el cambio de uso de suelo a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S) para el predio identificado como fracción que se desprende de la Parcela 29 Z-1 P ½ del Ejido Casa Blanca, ubicada en el libramiento Sur-poniente, identificado con la clave catastral 14 01 001 37 316 002 y superficie de 1,370.52 m²; delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, para ubicar un motel (servicio de alojamiento), lo anterior toda vez que el uso de suelo para el servicio solicitado, es contrario a los lineamientos previstos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para una zona que cuenta con establecimientos que otorgan el servicio de hospedaje similar al pretendido en sitios cercanos y dentro de su perímetro de influencia, por lo que se considera que la dotación de el uso propuesto ya se encuentra cubierta, debido a lo cual su autorización generaría una saturación de servicios de características similares en una zona desagregada de sitios de concentración turística y de actividades económicas que demandan su dotación con un carácter de centro de barrio o subcentro urbano, y que por su ubicación dentro de la zona urbana y colindante con áreas habitacionales no se justifica como un servicio de borde, alterando la vitalidad urbana de los colonos de la zona, toda vez que afectan las características urbanas y de desarrollo previstas para la zona que busca privilegiar el desarrollo de actividades comerciales y/o de servicios compatibles con usos habitacionales, que permitan crear proyectos que sirvan de apoyo en la dotación de infraestructura en la zona que ayuden a evitar desplazamientos innecesarios a otros puntos de la ciudad, garantizando los servicios a los habitantes del sitio, lo que trae beneficios en disminución de tiempos y traslados con lo que se evitaría la saturación de vías de comunicación, por lo que deberá conservar el uso de suelo asignado por el plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernández de habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1).

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

### **ACUERDO**

**UNICO. NO SE AUTORIZA** el cambio de uso de suelo, de habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S) para el predio identificado como fracción que se desprende de la Parcela 29 Z-1 P 1/2 del Ejido Casa Blanca, ubicada en el libramiento Sur-poniente, identificado con la clave catastral 14 01 001 37 316 002 y superficie de 1,370.52 m<sup>2</sup>; delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con la opinión técnica con número de folio 140/15 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

### **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 Josefa Vergara y Hernández y notifique a la persona moral denominada "O FIGUEIRAL", Sociedad Anónima de Capital Variable."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN DOCE FOJAS ÚTILES, EL DÍA 09 NUEVE DE SEPTIEMBRE 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 08 ocho de septiembre de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.1.4 tres punto uno punto cuatro 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 para la Parcela 78 Z-1 P1/1, ubicada en el Ejido San Pablo; Delegación Municipal Epigmenio González con superficie de 34,155.78 m<sup>2</sup>, 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**

### **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.

1. 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.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las normas de ese Código son de orden público y de interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto establecer,

entre otros, las normas conforme a las cuales el poder Ejecutivo del Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad, y los coeficientes de ocupación y utilización de 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. Ahora bien, son atribuciones de los Municipios, según lo dispuesto en el artículo 10 fracción I y V de dicho Código Urbano del Estado de Querétaro, entre otras, las que señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos; así como la zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano.

5. 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.

6. 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.**

7. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la ciudadana J. Juana de Jesús Juárez, a través del ciudadano Aarón Manzur Rodríguez en su carácter de representante legal, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios de la parcela 78 Z-1 P1/1, mismo que cuenta con una superficie de 3-41-55.78 HA, ubicada en el Ejido San Pablo, radicándose dicha solicitud en el expediente número 62/DAI/2014.

8. La solicitante acredita la propiedad de la Parcela 78 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo en la Delegación Municipal Epigmenio González, de este municipio, mediante Título de propiedad 000000003250 de fecha 28 de febrero de 2007, otorgado por el Ing. Miguel Ángel Palacios Gilliland, Delegado del Registro Agrario Nacional, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad bajo el sello electrónico de Registro en el folio inmobiliario 00236207/0001 de fecha 19 de abril de 2007.

9. La Secretaría del Ayuntamiento 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, solicitó mediante oficio SAY/2476/2015 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; “

10. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1026/15 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de Folio 094/15 respecto de la solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para la Parcela 78 Z-1 P1/1, ubicada en el Ejido San Pablo; Delegación Municipal Epigmenio González con superficie de 34,155.78 m<sup>2</sup>, de la cual se desprende lo siguiente:

## “ANTECEDENTES

“... 5. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, 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 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que la parcela 78 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, cuenta en las fracciones norte y sur con uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE) y una fracción correspondiente a la tercera parte de la superficie que se encuentra en la parte central, cuenta con un destino del suelo de Espacio Abierto (EA).

Se hace notar que en la parte central, pasa un escurrimiento pluvial que atraviesa en sentido longitudinal oriente - poniente la parcela 78 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, y que concurre con el denominado Bordo de El Salitre que se encuentra al oriente de la parcela.

6. Derivado de lo anterior y de consulta a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano referido, que se encuentra en la página web del municipio de Querétaro, se verificó que el uso comercial y de servicios (CS), solicitado por el promotor, se considera como un uso prohibido en predios con uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE) y Espacio Abierto (EA), con los que cuenta la Parcela en estudio.

7. Así mismo y de conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que la parcela se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental, número 100, denominada Zona Urbana de Querétaro, cuya política es urbana y en donde la compatibilidad del suelo se considera para los siguientes destinos: Conservación y Forestal (CF); Cauces y Cuerpos de Agua (CA); Agropecuario (AGP); Extractivo (EX); Áreas Verdes y Recreativas Rurales (AVR); Parques Urbanos y Recreativos (PUR); Turismo Alternativo (TA); Equipamiento y Servicios Rurales (ESR); Zonas de Salvaguarda y Riesgo (ZSR) y urbano (URB).

8. Con el objeto de conocer las características físicas de la Parcela 78 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, y de acuerdo con la información proporcionada por la Dirección de Ecología y de consulta al Sistema de información geográfica para la gestión ambiental, se encontró lo siguiente:

### A. Medio físico:

a. **Geología y Topografía:** La parcela 78 del Ejido San Pablo, está constituida por roca caliza, y cuenta con una pendiente media, sobre una ladera norte del escurrimiento que baja del bordo el salitre, y por otro lado del lomerío de peña colorada.

b. **Edafología:** La totalidad de la parcela se encuentra sobre un suelo vertisol pélico, que se caracteriza por presentar grietas anchas y profundas que aparecen en época de sequía, provocadas por su alto contenido de arcilla expansible. En general son profundos, masivos cuando están secos y muy adhesivos cuando están húmedos. tienen una utilización agrícola muy extensa variada y productiva; se producen forrajes, granos y hortalizas de temporal y riego, con rendimientos muy altos.

c. **Factores de riesgo:** No se observan fallas en el predio, aunque se localizan dos en las cercanías de la parte norte y sur de la zona. El predio se encuentra en una zona de riesgo, por estar ubicada debajo de la cortina del bordo el salitre.

d. **Hidrología e Infiltración:** El área se encuentra en la zona del cauce que es uno de los escurrideros del bordo el salitre, lo cual lo hace susceptible a ser afectado por un desbordamiento del bordo. Por otro lado, se ubicó la presencia de un manantial, la cual se deduce que está dentro del predio de estudio (en su parte centro-poniente) o en su límite.

e. **Áreas de conservación o cañadas:** No se localiza dentro de un área natural protegida oficial o predio de conservación, sin embargo, pertenece a la zona de influencia de la cuenca baja del bordo de El Salitre.

B. **Infraestructura.** La zona en que se encuentra la Parcela en estudio, no cuenta con servicios de infraestructura urbana, tales como alumbrado público, banquetas, un sistema de conducción de agua potable, drenaje y alcantarillado, observando líneas de energía eléctrica cercanas al sitio en el que se localiza la Parcela en estudio, estando la cobertura más cercana de servicios hacia el suroeste en la comunidad de El Salitre y al poniente con los desarrollos comerciales y deportivos que se están estableciendo en la zona.

**C. Vialidad:** El acceso a la Parcela 78 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, se da a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación que cuenta con 6 carriles a contraflujo, contando con un área de amortiguamiento, que divide ambos sentidos de circulación y que a su vez cumple la función de camellón, siendo una vialidad de carácter metropolitano que sirve de enlace entre la zona oriente y poniente de la ciudad, sin que se tengan en el sitio obras adicionales como un carril de desaceleración para dar acceso carretero de los carriles centrales de alta velocidad hacia la parcela.

**9.** De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el acceso al predio se da a través de una vialidad desarrollada a base de terracería, que corre en paralelo con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, con el que presente un nivel por debajo de dicha vialidad de aproximadamente 2.00 metros y sin que se cuente con un carril de incorporación independiente; Actualmente la Parcela se encuentra libre de construcción, contando en su interior con vegetación a nivel de arbustos y matorrales, careciendo en la zona de infraestructura básica urbana y sin conexión con la zona urbana de El Salitre.

## OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE) a uso Comercial y de Servicios (CS) de la parcela 78 Z-1 P1/1, ubicado en el Ejido San Pablo; Delegación Municipal Epigmenio González con superficie de 34,155.78 m<sup>2</sup> y clave catastral 140100139075001.

Lo anterior toda vez que el predio se encuentra en un área que carece de servicios (agua potable, drenaje, alcantarillado, alumbrado público) y de infraestructura vial (banquetas, carril de incorporación de una vial de primaria con alto flujo vehicular y continuo), al no estar contigua a la parte urbanizada de la ciudad debido a lo cual no daría atención a un sector consolidado, por lo que no presenta condiciones para su desarrollo con actividades urbanas, siendo el uso propuesto contrario a lo previsto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, toda vez que la tabla de usos de suelo considera como un uso prohibido el uso comercial y de servicios solicitado por el promotor, en predios que cuentan con uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE) y Espacio Abierto (EA), dadas las características naturales, físicas y ambientales de la zona, además de lo señalado en el estudio al medio físico del sitio realizado por la Dirección de Ecología Municipal, el predio se ubica en una zona de riesgo ya que en la parte central del predio se da el paso del cauce de escurrideros pluviales que desembocan a la cortina del bordo El Salitre, lo que implica un riesgo potencial de desbordamiento en el predio, adicionalmente su autorización generaría un desarrollo no previsto y sin integración con la zona urbana, siendo que la incorporación de los usos urbanos deben ser ordenados, así mismo su autorización se contrapone con los lineamientos señalados en el Plan Municipal 2012-2015 en materia de sustentabilidad ambiental, cuyo objetivo es contribuir a la prevención, mitigación y control de la contaminación así como a la protección y restauración del medio ambiente, Por lo que las actividades urbanas, económicas y sociales deben ser articuladas y no seccionadas ni aisladas, derivado de lo cual, la Parcela deberá conservar el uso asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González.

**11.** 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/6712/2015 de fecha 28 de agosto 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."

**12.** La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por la ciudadana J. Juana de Jesús Juárez, a través del ciudadano Aarón Manzur Rodríguez en su carácter de representante legal, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para la Parcela 78 Z-1 P1/1, ubicada en el Ejido San Pablo; Delegación Municipal Epigmenio González con superficie de 34,155.78 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo un desarrollo que incluye una plaza comercial y de servicio, considerando actividades recreativas y deportivas y un área de reserva al frente del predio, ubicado en el Ejido San Pablo; Delegación Municipal

Epigmenio González. El peticionario acompaña a su escrito 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 a Comercial y de Servicios (CS), para la Parcela 78 Z-1 P1/1, ubicada en el Ejido San Pablo; Delegación Municipal Epigmenio González con superficie de 34,155.78 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo un desarrollo que incluye una plaza comercial y de servicio 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 Epigmenio González, 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 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002 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 Epigmenio González**, 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 Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE) y Espacio Abierto (EA) ya 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 Epigmenio González 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, no ha sido impugnado, abrogado o derogado por lo que es válidamente aplicable 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 Epigmenio González que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González 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 009/0002, mismo que se encarga de regular los usos de suelo en el municipio de Querétaro, toda vez que el predio se encuentra en un área que carece de servicios (agua potable, drenaje, alcantarillado, alumbrado público) y de infraestructura vial (banquetas, carril de incorporación de una vial de primaria con alto flujo vehicular y continuo), al no estar contigua a la parte urbanizada de la ciudad debido a lo cual no daría atención a un sector consolidado, por lo que no presenta condiciones para su desarrollo con actividades urbanas, siendo el uso propuesto contrario a lo previsto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, toda vez que la tabla de usos de suelo considera como un uso prohibido el uso comercial y de servicios solicitado por el promotor, en predios que cuentan con uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE) y Espacio Abierto (EA), dadas las características naturales, físicas y ambientales de la zona, además de lo señalado en el estudio al medio físico del sitio

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

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. De conformidad con lo estipulado en el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, los Municipios están investidos de personalidad jurídica y patrimonio propio, su representación legal corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través del síndico o delegándola a favor de terceros, mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento.

3. Acorde con lo dispuesto en el artículo 30 fracción XVIII de la Ley orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los ayuntamientos podrán celebrar convenios con otros municipios, con el Estado y con los particulares, a fin de coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan, o para cualquier otro aspecto de índole administrativo, que requiera de auxilio técnico u operativo.

4. En Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 26 de noviembre de 2013, así como en Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada el 18 de diciembre de 2013, el Ayuntamiento de Querétaro tomó, por unanimidad de votos de sus integrantes, los Acuerdos por los que se facultó al Síndico, con la participación del Secretario de Administración, para suscribir, en representación del Municipio de Querétaro, convenios de colaboración con la Universidad Nacional Autónoma de México, cuyo objeto fue colaborar para que dicha institución educativa apoyara al Municipio de Querétaro con la logística, lo técnico y la capacitación en el uso de Software libre, para que de esa manera este último pudiera proporcionar, a través de las unidades administrativas que lo integran, así como a la sociedad en general un mejor servicio eficiente y de calidad.

5. Mediante oficio SF/DSI/090/2015, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 24 de agosto de 2015, el Director de Sistemas de Información señala que en base al convenio CV-COSJ-CGEO-010-IX/2013 firmado el 5 de diciembre de 2013 con vigencia al 30 de abril de 2014, anexa oficio de la Secretaría de Finanzas para confirmación de la suficiencia presupuestal, descripción del Proyecto Pedagógico SOPHIE, copia del oficio de la U.N.A.M. solicitando la renovación del convenio y copia del oficio de la Dirección Jurídica del Municipio de Querétaro aprobando la renovación del convenio actual correspondiente, solicitando se someta a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro la autorización para la celebración de dicho convenio, ello en virtud de que la Dirección de Sistemas de Información requiere que los servicios para el soporte Técnico y la Asesoría para los Sistemas Linux instalados y que operan actualmente en el Municipio de Querétaro sean atendidos por la U.N.A.M. debido a la experiencia mostrada y confianza que ha sido brindada en proyectos anteriores, aplicados a través de los últimos convenios. Formándose, para tal efecto, en la Secretaría del Ayuntamiento, el expediente número CHPCP/781/DPC/2015.

6. El convenio de referencia, tendrá por objeto establecer las bases de colaboración para que la Universidad Nacional Autónoma de México apoye al Municipio de Querétaro con la logística, lo técnico y la capacitación en el uso de Software libre, para que de esa manera este último pueda proporcionar, a través de las unidades administrativas que lo integran, así como a la sociedad en general un mejor servicio eficiente y de calidad, mismo que es acorde a las estrategias contenidas en el Plan Municipal de Desarrollo 2012-2015, concretamente en el Eje 5, Apartado 6 denominado "Gobierno Digital", figurando entre éstas, desarrollar reingeniería de procesos ampliando la cobertura e implementar sistemas digitales para la atención al ciudadano, asimismo el Municipio de Querétaro apoyará a la Universidad Nacional Autónoma de México en la realización de un proyecto pedagógico, como corporación pública, organismo descentralizado del Estado, dotada de plena capacidad jurídica cuyo fin principal es impartir educación superior para formar profesionistas, investigadores, profesores universitarios y técnicos útiles a la sociedad, según lo dispuesto en el artículo 1° de su Ley Orgánica.

7. Mediante oficio de fecha 30 de junio de 2015, la Jefa de Departamento de Presupuesto se la Secretaría de Finanzas confirma la suficiencia presupuestal para la renovación del convenio celebrado con la Universidad Autónoma Nacional Autónoma de México que proporcionará los servicios para el soporte técnico y la asesoría para los sistemas Linux y que operan actualmente en el Municipio de Querétaro.

8. Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio SAY/6756/2015 de fecha 31 de agosto de 2015, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública el expediente en cita para su conocimiento y estudio.

9. En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el dictamen correspondiente.

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

#### ACUERDO

**PRIMERO.** Se faculta al Síndico, con la Participación de los Secretarios de Administración y de finanzas para celebrar, en representación del Municipio de Querétaro, un Convenio de Colaboración con la Universidad Nacional Autónoma de México, cuyo objeto será **colaborar para que dicha institución educativa apoye al Municipio de Querétaro con la logística, lo técnico y la capacitación en el uso de Software libre, para que de esa manera este último pueda proporcionar, a través de las unidades administrativas que lo integran, así como a la sociedad en general un mejor servicio eficiente y de calidad.**

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que, a través de la Dirección General Jurídica Municipal, realice los trámites necesarios para la suscripción del Convenio de Colaboración objeto del presente Acuerdo y remita copia del mismo a la Secretaría del Ayuntamiento.

5. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 151 fracción VII de la Ley Electoral del Estado de Querétaro, es obligación de los Consejos Distritales y Municipales remitir a los ayuntamientos las constancias de mayoría de las fórmulas respectivas, así como las constancias de asignación de regidores por el principio de representación proporcional, para los efectos de publicación del Bando Solemne.

6. Mediante oficio número CDVI/483/15, de fecha 22 de junio de 2015, la Doctora Guadalupe Gutiérrez Herrera Secretaria Técnica del Consejo Distrital VI del Instituto Electoral del Estado de Querétaro remitió al Ing. Luis Cevallos Pérez, Presidente Municipal de Querétaro, "un ejemplar de la Constancia de Mayoría de la fórmula de Ayuntamiento al Municipio de Querétaro que resultó electa (el 7 de junio de 2015) derivado del cómputo correspondiente realizado el pasado día nueve de junio del presente año, la cual se expide a favor del Partido Acción Nacional...(y) las Constancias de Asignación de Regidores por el principio de representación proporcional...para los efectos de la publicación del Bando Solemne de integración del Ayuntamiento correspondiente al periodo 2015-2018". Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento, el expediente CG/783/DPC/2015.

7. Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento remitió mediante oficio SAY/6832/2015, el expediente referido a la Comisión de Gobernación, para su estudio y consideración.

8. En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Gobernación, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el Dictamen correspondiente.

Por 13 votos a favor, 1 abstención y 1 voto en contra de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento, se aprueba el siguiente:

### **ACUERDO**

**ÚNICO.** Se designa a los Regidores Maricela Paulin Martínez, Rafael Alberto Rodríguez Tolentino y Salvador Martínez Ortiz como integrantes de la Comisión de Entrega al Ayuntamiento electo para el periodo 2015-2018.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Publíquese en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor a partir de su aprobación.

**TERCERO:** Se instruye a la Comisión de Entrega al Ayuntamiento electo, convocar a los integrantes del Ayuntamiento Electo para que acudan a la Sesión de instalación formal del mismo, por lo menos con quince días naturales de anticipación.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría Particular del Presidente Municipal y a la Auditoría Municipal de Fiscalización del Municipio de Querétaro, así como a los Regidores Maricela Paulin Martínez, Rafael Alberto Rodríguez Tolentino y Salvador Martínez Ortiz."

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

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ  
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 DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,**

### **C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 8 de septiembre de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3, apartado 3.7.5 del orden del día, aprobó por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el Acuerdo por el que se modifica el similar de fecha 9 de octubre de 2012 por el cual se aprueba el calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 27, 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN I Y 146 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 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 Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 nueve de octubre de 2012 dos mil doce, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el Punto Tres del Orden del Día el Acuerdo por el cual se aprueba el Calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo, estableciéndose el día 23 de diciembre de 2014 para la celebración de la Quincuagésima Tercera Sesión Ordinaria, correspondiente a la cuarta semana del mismo mes y año.

3. En atención a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Ayuntamiento es el órgano colegiado de representación popular depositario de la función pública municipal cuyo propósito será el de reunir y atender las necesidades colectivas y sociales dentro de sus respectivas jurisdicciones.

4. El Presidente Municipal del Municipio de Querétaro, Ingeniero Luis Cevallos Pérez, solicitó someter a consideración del Honorable Ayuntamiento, la modificación del Acuerdo por el que se aprueba el Calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo de fecha 9 nueve de octubre de 2012 dos mil doce, para que la Sesión Ordinaria programada para el día 22 veintidós de septiembre de 2015 dos mil quince, tenga verificativo como Sesión Ordinaria de Cabildo el día 25 veinticinco de septiembre del presente año. Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento, el expediente CG/788/DPC/2015.

5. Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento remitió mediante oficio SAY/6832/2015, el expediente referido a la Comisión de Gobernación, para su estudio y consideración.

6. En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Gobernación, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el Dictamen correspondiente.

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

### **A C U E R D O**

**ÚNICO.** Se modifica el resolutivo ÚNICO del Acuerdo por el cual se aprueba el Calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo aprobado el 9 de octubre de 2012, para que los asuntos a desahogarse en la Sesión Ordinaria programada para el día 22 de septiembre de 2015, sean tratados en Sesión Ordinaria el día 25 de septiembre del presente año.

### **T R A N S I T O R I O S**

**PRIMERO.** Publíquese 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 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 Particular y de la Coordinación General de Comunicación Social Municipal y de la Auditoría Municipal de Fiscalización del Municipio de Querétaro.”

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

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ  
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**



**MUNICIPIO DE  
QUERÉTARO**  
PRESIDENCIA 2012-2015

# **Gaceta**Municipal

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