

Responsable de la Gaceta Municipal:
Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda
Secretario del Ayuntamiento



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

01 de Diciembre de 2015 · Año I · No. 4 Tomo III

ÍNDICE

- 3 Acuerdo por el que se reforma el Reglamento Interior de la Comisión de Transparencia del Municipio de Querétaro.**
- 7 Acuerdo por el que se reforma el Reglamento del Instituto Municipal de Planeación del Municipio de Querétaro.**
- 10 Acuerdo por el que se resuelve el Recurso de Revisión interpuesto en contra del Acuerdo de Cabildo por el que no se Autoriza la Modificación a la Norma Técnica del Fraccionamiento Milenio III para el Cambio de Uso de Suelo del predio identificado como lote 197 de la manzana 21, Sección Quinta, Fase “B” ubicado en la calle de Senda Eterna N° 332-a, del Fraccionamiento Milenio III.**
- 17 RECONOCIMIENTO LEGAL DE LOS DERECHOS DE CAUSAHABIENCIA del fraccionamiento de tipo Residencial denominado “La Ermita”, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta Ciudad.**

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA EN 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 29 (veintinueve) de noviembre de 2015 (dos mil quince), el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el “Acuerdo por el que se reforma el Reglamento Interior de la Comisión de Transparencia del Municipio de Querétaro”, que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIONES I Y XV, 146, 147, 148, 149 Y 150 FRACCIÓN III DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 54 Y 55 INCISO B) DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

CONSIDERANDO

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios están dotados de autonomía y patrimonio propio y los ayuntamientos se encuentran facultados para aprobar las disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en su artículo 30 fracción I, dispone que el Ayuntamiento es competente para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general y en sus artículos 146 y 147 se establece la facultad de los ayuntamientos para aprobar y reformar la normatividad municipal para la defensa de los intereses ciudadanos y el más eficaz ejercicio del servicio público.
3. El artículo 146 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 reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio.
4. De conformidad con lo que establece el artículo 148 de la citada Ley, en la medida que se modifiquen las condiciones socioeconómicas de los municipios en virtud de su crecimiento demográfico, surgimiento y desarrollo de actividades productivas, modificación de las condiciones políticas y múltiples aspectos de la vida comunitaria, los ayuntamientos deberán adecuar su reglamentación municipal con el fin de preservar su autoridad institucional y propiciar el desarrollo armónico de la sociedad.

5. El Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro dispone en su artículo 54, que corresponde a este Órgano Colegiado la creación, aprobación, reforma, derogación o abrogación de los reglamentos municipales.
6. La Comisión de Transparencia del Municipio de Querétaro es un órgano de consulta y participación ciudadana encargado de buscar la salvaguarda de los principios de legalidad, imparcialidad, lealtad, eficiencia y honradez que deben prevalecer en la Administración Pública Municipal, cuyas principales funciones son la elaboración y colaboración en la ejecución de un Plan de Fortalecimiento de la Transparencia Municipal.
7. El Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Reglamento Interior de la Comisión de Transparencia del Municipio de Querétaro, el cual tiene por objeto el regular la integración, atribuciones, facultades y funcionamiento de dicha Comisión, mismo que fue publicado en la Gaceta Municipal número 26 de fecha 30 de mayo de 2002.
8. Conforme a lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo de Querétaro 2015-2018, es prioridad de esta Administración instaurar un nuevo modelo de gestión que involucre más a la población de una manera activa en los asuntos de carácter público, objetivo plasmado en el Eje 5 de dicho documento denominado "Gobierno Abierto". Este modelo de gestión debe permitir una participación y vigilancia de la sociedad en el uso adecuado de los recursos que los gobiernos tienen y los cuales deben ser utilizados para garantizar el bienestar de sus habitantes, lo cual genera un clima propicio para el crecimiento económico mediante la oferta efectiva, eficiente y de calidad de obras y servicios públicos, el fortalecimiento de mecanismos de transparencia y rendición de cuentas, y la conducción del desarrollo social.
9. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó la constitución de las comisiones permanentes y transitorias de dictamen, dentro de las cuales se creó, con fundamento en lo dispuesto en la fracción XV del artículo 38 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión Transitoria de Dictamen de Transparencia, Rendición de Cuentas y Acceso a la Información, cuya competencia es la de revisar la ejecución de los recursos públicos, que se haga de manera honrada, eficiente y eficaz, transparentar el uso de los mismos, así como crear los mecanismos para la rendición de cuentas y acceso a la información necesaria para el conocimiento y revisión de la aplicación tanto de recursos públicos, como de las acciones inherentes a la administración municipal.
10. Mediante oficio de fecha 9 de noviembre de 2015, la Síndico Municipal Ana Florencia Maldonado Rodríguez solicitó someter a consideración del Honorable Ayuntamiento el proyecto que contiene la reforma al Reglamento Interior de la Comisión de Transparencia del Municipio de Querétaro.
11. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAL/011/2015 del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos.
12. Con fundamento en lo establecido por los preceptos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, presentó el asunto de mérito a

las Comisiones Unidas de Gobernación y de Transparencia, Rendición de Cuentas y Acceso a la Información para su análisis y discusión.”

Por lo expuesto y fundado, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, se aprobó el siguiente:

“A C U E R D O

ÚNICO.- Se reforman los artículos 3 fracción III, 8 fracciones II y III y 13; se adiciona una fracción VIII al artículo 3, un último párrafo al artículo 7, y se derogan la fracción IX del artículo 4 y el artículo 8 Bis del Reglamento Interior de la Comisión de Transparencia del Municipio de Querétaro, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 3. Corresponde al H. Ayuntamiento...

I. a II. ...

III. Designar de entre los regidores y síndicos integrantes del H. Ayuntamiento, a quienes deban integrar la Comisión de Transparencia del Municipio de Querétaro;

IV. a VII. ...

VIII. Remover a los miembros de la Comisión de Transparencia del Municipio de Querétaro por cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 13 del presente reglamento.

ARTICULO 4. Corresponde a la Comisión de Transparencia...

I a VIII. ...

IX. Derogada.

X. a XII. ...

ARTICULO 7. Corresponde al Secretario Ejecutivo...

I a XIII ...

El Secretario Ejecutivo podrá designar a algún servidor público que lo supla en el ejercicio de las funciones que le corresponden durante la celebración de las sesiones de la Comisión de Transparencia.

ARTÍCULO 8. La Comisión de Transparencia...

I. ...

II. Dos integrantes del H. Ayuntamiento, con derecho a voz y voto;

III. Un Secretario Ejecutivo, que será Titular de la Secretaría Ejecutiva, con derecho a voz sin voto; y

IV. ...

...

ARTÍCULO 8 Bis. Derogado.

ARTÍCULO 13. Los integrantes de la Comisión de Transparencia podrán ser removidos por:

- I. Resolución del Órgano de Responsabilidades Administrativas del Municipio de Querétaro o autoridad competente en la materia, que determine la existencia de responsabilidad administrativa atribuida a cualquier servidor público que integre la Comisión de Transparencia;
- II. Acta de la Comisión de Transparencia que así lo determine por violaciones graves o interferencias en el cumplimiento de los objetivos del Instituto; y
- III. Acuerdo del Ayuntamiento que así lo determine por convenir a los intereses municipales.

T R A N S I T O R I O S

ARTÍCULO PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”.

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente acuerdo entrará en vigencia el día siguiente a la fecha de la primera de las dos publicaciones mencionadas en el transitorio anterior.

ARTÍCULO TERCERO. Al no haber sido instalada la Comisión de Transparencia correspondiente al mes de julio de dos mil catorce, conforme a lo establecido por el artículo 12 del Reglamento Interior de la Comisión de Transparencia del Municipio de Querétaro, se instruye a la Secretaría Ejecutiva que expida la convocatoria pública para la selección de ciudadanos que formarán parte de la Comisión de Transparencia, a más tardar el día treinta y uno de diciembre de dos mil quince.

La Comisión de Transparencia del Municipio de Querétaro deberá quedar instalada antes del día primero de marzo del dos mil dieciséis.

ARTÍCULO CUARTO. Los ciudadanos integrantes propietarios y sus suplentes elegidos en atención a la convocatoria señalada en el artículo transitorio anterior, durarán por única ocasión en su encargo hasta la instalación de la Comisión de Transparencia del Municipio de Querétaro correspondiente al período 2020-2023, lo anterior conforme a lo establecido artículo 12 del Reglamento Interior de la Comisión de Transparencia del Municipio de Querétaro.

ARTÍCULO QUINTO. Notifíquese el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría Particular, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría Ejecutiva, Secretaría de Administración y Unidad de Información Gubernamental.”

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 5 (CINCO) FOJAS ÚTILES, EL DÍA 30 (TREINTA) DE NOVIEMBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE), EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

**LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA EN 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 29 (veintinueve) de noviembre de 2015 (dos mil quince), el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de los integrantes presentes, el “Acuerdo por el que se reforma el Reglamento del Instituto Municipal de Planeación del Municipio de Querétaro”, que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN I, 146, 147, 148, 149 Y 150 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 54 Y 55 INCISO c), DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios están dotados de autonomía y patrimonio propio y los ayuntamientos se encuentran facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.

2.- De acuerdo a las disposiciones de los artículos 30 y 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los municipios tienen autonomía para organizar su funcionamiento y estructura, para lo cual los ayuntamientos cuentan con facultades para emitir bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio. En el ejercicio de la referida autonomía normativa, los ayuntamientos deben respetar quince bases generales previstas en el artículo 147 de la citada ley, entre las cuales resalta la estipulada en la fracción IV de dicho numeral, que prescribe que los ordenamientos fortalezcan el municipio libre.

3.- En fecha cuatro de octubre de dos mil dos se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, el Decreto por el cual se crea el Instituto Municipal de Planeación del Municipio de Querétaro, constituyéndose como un organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuyo objeto consiste en desarrollar la planeación del territorio del Municipio de Querétaro, tomando en consideración los factores económicos, ambientales y sociales; proponiendo para ello, planes y programas cuya finalidad sea crear un entorno adecuado para el desarrollo armónico de sus habitantes, asegurando políticas públicas de planificación a largo plazo con una visión conurbada y regional.

4.- El Instituto Municipal de Planeación del Municipio de Querétaro está encargado de instrumentar acciones de interés público y apoyo técnico al Ayuntamiento y a la Administración Pública Municipal, en ejercicio de sus atribuciones en materia de desarrollo urbano, realizando estudios e investigación de los fenómenos físicos, sociales y económicos del municipio, así como implementar políticas en materia de desarrollo urbano mediante la elaboración de programas de infraestructura urbana, movilidad, equipamiento y servicios públicos, para organizar la zonificación urbana, la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente de los centros de población, así como proponer criterios de planeación en materia de desarrollo urbano, imagen urbana, reglamentación, gestión y conservación de patrimonio histórico, coadyuvante en la elaboración del Plan Municipal de Desarrollo y en las tareas de evaluación de las políticas públicas del Municipio en materia de planeación.

5.- Los Planes Municipales de Desarrollo, las políticas de desarrollo urbano, los criterios de planeación, así como el resto de las políticas públicas y programas del Municipio, evidentemente encuentran una íntima relación con el proyecto de gobierno que cada Ayuntamiento desarrolla en su administración, atendiendo a su forma de gobierno y las prioridades a cumplir establecidas en razón de las necesidades poblacionales.

6.- Por lo anterior, es innegable el acierto del Reglamento del Instituto Municipal de Planeación del Municipio de Querétaro al facultar al Ayuntamiento para elegir a los miembros del Consejo Deliberativo, sin embargo, resulta inadecuado que no se indique quién y por qué medios serán revocados dichos integrantes, ocasionando una evidente imperfección en la norma. Es evidente que el órgano facultado para elegir a los integrantes del Consejo Deliberativo deba ser quien se encuentre facultado para revocarlos. Por tanto, atendiendo a que todo sistema jurídico debe estar dotado de coherencia normativa, con la finalidad de que las partes que lo conforman se encuentren en plena armonía y la aplicación individual o conjunta de normas concorra vigorosamente al cuidado y fortalecimiento de los valores tutelados por ellas y a la satisfacción óptima de los fines perseguidos, se considera prudente agregar como medio de remoción de los integrantes del Consejo Deliberativo del Instituto Municipal de Planeación la resolución del Órgano de Responsabilidades Administrativas del Municipio de Querétaro o autoridad competente en la materia, que determine la existencia de responsabilidad administrativa atribuida a cualquier servidor público que integre el Consejo Deliberativo así como el acta del Consejo Deliberativo que así lo determine por la comisión de actos que generen violaciones graves o interfieran con el cumplimiento de los objetivos del Instituto.

7.- Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAL/010/2015 del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos.”

Por lo expuesto y fundado, por unanimidad de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, se aprobó el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO.- Se reforman los artículos 4 fracción II y 16 del Reglamento del Instituto Municipal de Planeación del Municipio de Querétaro, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 4. Corresponde al Ayuntamiento:

- I. ...
- II. Elegir y remover a los Consejeros Ciudadanos integrantes del Consejo Deliberativo del Instituto; y
- III. ...

ARTÍCULO 16. Los integrantes del Consejo Deliberativo del Instituto podrán ser removidos por:

- I. Resolución del Órgano de Responsabilidades Administrativas del Municipio de Querétaro o autoridad competente en la materia, que determine la existencia de responsabilidad administrativa atribuida a cualquier servidor público que integre el Consejo Deliberativo;
- II. Acta del Consejo Deliberativo que así lo determine por la comisión de actos que generen violaciones graves o interfieran con el cumplimiento de los objetivos del Instituto; y
- III. Acuerdo del Ayuntamiento que así lo determine por convenir a los intereses municipales.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”.

SEGUNDO. El presente acuerdo entrará en vigencia el día siguiente a la fecha de la primera de las dos publicaciones mencionadas en el transitorio anterior.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notificar el presente acuerdo a los titulares de la Secretaría Particular del Presidente Municipal, Secretaría de Administración y Dirección del Instituto Municipal de Planeación del Municipio de Querétaro.”

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 4 (CUATRO) FOJAS ÚTILES, EL DÍA 30 (TREINTA) DE NOVIEMBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE), EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

**LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA EN 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 29 (veintinueve) de noviembre de 2015 (dos mil quince), el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el “Acuerdo por el que se resuelve el Recurso de Revisión interpuesto en contra del Acuerdo de Cabildo por el que no se Autoriza la Modificación a la Norma Técnica del Fraccionamiento Milenio III para el Cambio de Uso de Suelo del predio identificado como lote 197 de la manzana 21, Sección Quinta, Fase “B” ubicado en la calle de Senda Eterna N° 332-a, del Fraccionamiento Milenio III”, que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 16, 27 PÁRRAFO TERCERO Y 115 FRACCIÓN V INCISOS A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 4, 9 Y DEMÁS RELATIVOS DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN XXII, 38 FRACCIONES I Y VIII, 47, 73, 135 Y 137 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II Y 537 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 769 Y 826 DE CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 84 Y 337 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 FRACCIÓN V, 15 FRACCIÓN V, 109, 111 Y 112 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 15 FRACCIÓN III DE LA LEY DE ACCESO A LA INFORMACIÓN GUBERNAMENTAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN I, 995 Y 1020 DEL CÓDIGO MUNICIPAL 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. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 fracción V incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios están dotados de autonomía y patrimonio propio y los Ayuntamientos se encuentran facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal y autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
El artículo 30, fracción XXII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, faculta a los Ayuntamientos para resolver sobre los recursos de revisión interpuestos en contra de las resoluciones dictadas por el Presidente y demás autoridades del municipio.

El artículo 135 de la citada Ley Orgánica establece que en lo no previsto por dicha ley respecto del recurso de revisión, se estará a lo dispuesto por la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

En términos de lo que establece el artículo 537 del Código Urbano del Estado de Querétaro, los actos administrativos de las autoridades del Municipio en la aplicación del citado ordenamiento, podrán combatirse a través de los medios de impugnación previstos en la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

La Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro señala en su artículo 109 que los afectados por los actos o resoluciones de las autoridades administrativas que pongan fin a un procedimiento podrán interponer el recurso de revisión, dentro del plazo de veinte días hábiles contados a partir del siguiente a aquél en que hubiere surtido efectos la notificación de la resolución que se recurra.

2. Mediante escrito presentado en fecha 5 de febrero de 2015 el Ciudadano César Armando Cámara Contreras, solicitó ante la Secretaría del Ayuntamiento: *“...la compatibilidad del uso de suelo autorizado para el predio ubicado en la calle Senda Eterna no. 332-A en el Fraccionamiento Milenio III, el cual es H4S, con el giro de salón de fiestas...”*

Acreditando el Ciudadano César Armando Cámara Contreras la propiedad del predio mediante copia certificada del Testimonio de la Escritura Pública número 26,637 de fecha 19 de agosto de 2013 pasada ante la fe del Notario Público Titular número 32 de esta Demarcación Notarial, Lic. Juan Carlos Muñoz Ortíz.

3. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de junio de 2015, el Honorable Ayuntamiento de Querétaro, aprobó por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el “Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA la modificación a la Norma Técnica del Fraccionamiento Milenio III para el Cambio de Uso de Suelo del predio identificado como lote 197 de la manzana 21, Sección Quinta Fase “B” ubicado en la calle de Senda Eterna No. 332-A, del Fraccionamiento Milenio III”.

Habiéndose publicado en la Gaceta Municipal, Órgano oficial de difusión del H. Ayuntamiento de Querétaro en el Año III número 61 Tomo I de fecha 16 de junio de 2015, como consta en el expediente en el que se actúa.

En fecha 10 de junio de 2015 se levantó constancia de notificación personal al Ciudadano César Armando Cámara Contreras, a través de su autorizado para oír y recibir notificaciones el Ciudadano Emilio Vasconcelos Capetillo, en cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo de mérito.

4. El día 07 de julio de 2015 se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el escrito presentado por el Ciudadano César Armando Cámara Contreras, por su propio derecho, mediante el cual, interpone recurso de revisión en contra del “Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA la modificación a la Norma Técnica del Fraccionamiento Milenio III para el Cambio de Uso de Suelo del predio identificado como lote 197 de la manzana 21, Sección Quinta Fase “B” ubicado en la calle de Senda Eterna No. 332-A, del Fraccionamiento Milenio III”.
5. 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/029/2015.
6. En términos del artículo 112 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, el Honorable Ayuntamiento de Querétaro es competente para conocer del recurso de revisión interpuesto.

7. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 111 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, se hace constar que el recurso de revisión fue interpuesto en tiempo, al haberse presentado el escrito recursivo dentro del plazo de veinte días hábiles contados a partir de que surtió efectos la notificación del acto impugnado.
8. Se reconoce la personalidad del recurrente Ciudadano César Armando Cámara Contreras para promover el recurso de revisión que nos ocupa al actuar por su propio derecho, así también conforme a lo dispuesto por el artículo 109 de la Ley de Procedimientos Administrativos en cita, se reconoce la legitimación procesal activa suficiente para hacer valer el medio de impugnación presente, al ser el ahora recurrente el solicitante de *“...la compatibilidad del uso de suelo autorizado para el predio ubicado en la calle Senda Eterna no. 332-A en el Fraccionamiento Milenio III, el cual es H4S, con el giro de salón de fiestas...”* que motivó el acto recurrido.
9. Se tiene acreditada la existencia del acto impugnado consiste en el “Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA la modificación a la Norma Técnica del Fraccionamiento Milenio III para el Cambio de Uso de Suelo del predio identificado como lote 197 de la manzana 21, Sección Quinta Fase “B” ubicado en la calle de Senda Eterna No. 332-A, del Fraccionamiento Milenio III”, aprobado por este Honorable Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de junio de 2015, el cual hace prueba plena al ser un documento público, de conformidad con el artículo 337 fracción II del Código de Procedimientos Civiles aplicado en forma supletoria a la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

Precisado el acto impugnado, atento a la máxima jurídica que establece: “El Órgano del Estado sólo puede hacer lo que la ley le permite”, esta instancia en su calidad de revisora se circunscribe a dicho principio y en estricto apego a los principios de legalidad, congruencia y exhaustividad, amén de considerar que las normas procesales son de orden e interés público; corresponde entrar al estudio de la legalidad del mismo para resolver de manera fundada y motivada al respecto.

10. Ahora bien, a efecto de resolver el presente recurso se prosigue al estudio de las constancias que integran el expediente respectivo y, en específico, del escrito de interposición del recurso de revisión del cual se aprecia que el recurrente expresó los agravios contenidos en su escrito de revisión, mismos que a continuación se analizan:
11. De conformidad con el artículo 84 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Querétaro, aplicado en forma supletoria a la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, se prosigue al estudio del primer agravio planteado por la parte recurrente, el cual consiste en:

...lo así resuelto en sesión ordinaria de cabildo por los integrantes del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, infringe en perjuicio del suscrito, lo establecido en las fracciones IV y I del artículo 4 de la Ley de Procedimiento Administrativas del Estado de Querétaro, por tratarse de un error, [...]

*El acuerdo único emitido por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, determina **no autorizar la modificación a la norma técnica solicitada**, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio 081/15, emitida por la Secretaria de Desarrollo Sustentable*

del Municipio de Querétaro; de lo que se sigue que el acuerdo de cabildo remite forzosamente al contenido de la citada opinión técnica [...]

Únicamente en el fragmento que dice: "... la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología concluye que el predio en estudio debe conservar en uso de suelo habitacional con densidad de población 400 hab./ha. /H4) que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio..."

La referida conclusión, que se asume en el acuerdo de cabildo, perjudica al recurrente en razón de que de manera errónea y sin fundamento o motivación alguna le impone a conservar un uso de suelo que no corresponde al predio [...]

Pues si bien no se acordó precedente la modificación de la norma técnica aludida, existe una incongruencia en la resolución al establecer que debe conservarse el uso de suelo habitacional clasificado como H4, cuando se insiste al predio corresponde el tipo H4S habitacional y de servicios ..."

12. Expuesto lo anterior, tenemos que el Acuerdo emitido por este Honorable Ayuntamiento señala en su parte resolutive lo siguiente:

"...ÚNICO. NO SE AUTORIZA la modificación a la norma técnica del fraccionamiento Milenio III para el cambio de uso de suelo del predio identificado como lote 197 de la manzana 21, Sección Quinta, Fase "B" del fraccionamiento Milenio III, ubicado en la calle de Senda Eterna no. 332-A, delegación municipal Villa Cayetano Rubio, para regularizar la construcción y funcionamiento del salón de fiestas que se localizado en el predio; lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio 081/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro."

Así también señala en su considerando 8 que:

"... Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/EVDU/0922/15 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, la Opinión Técnica bajo el número de folio 081/15 relativa a la modificación a la norma técnica del fraccionamiento Milenio III para el cambio de uso de suelo del predio identificado como lote 197 de la manzana 21, sección quinta, fase "B" del Fraccionamiento Milenio III, ubicado en la calle de Senda Eterna, número 332-A, delegación municipal Villa Cayetano Rubio, con clave catastral 14 01 001 16 092 160 y superficie de 182.58 m² [...]

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente No Viable la modificación a la norma técnica del fraccionamiento Milenio III para el cambio de uso de suelo del predio identificado como lote 197 de la manzana 21, sección quinta fase "B", del fraccionamiento Milenio III, ubicado en la calle Senda Eterna N° 332-A, delegación municipal Villa Cayetano Rubio, que cuenta con clave catastral 14 01 001 16 092 160 y superficie de 182.58 m², para regularizar la construcción y el funcionamiento del salón de fiestas que se localiza en el predio.

[...] por lo que el propietario deberá sujetarse al uso habitacional asignado al predio."

Concluyendo la parte considerativa del acuerdo impugnado de la siguiente forma:

"...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 400 hab./ha. (H4) que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio..."

Una vez analizadas las constancias procesales que integran el presente medio de impugnación, este Honorable Ayuntamiento determina que el primer y único agravio planteado por el recurrente deviene **FUNDADO** toda vez que, efectivamente conforme a la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobada por el Honorable Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de julio de 2009, se observa que el lote 197 de la manzana 21 de la Sección Quinta, Fase "B", cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S).

Siendo que por un error involuntario se omitió señalar el Acuerdo impugnado el aspecto relativo a los Servicios, estableciéndose únicamente **400 hab./ha. (H4) conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio**, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el Honorable Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, **sin tomarse en cuenta la Norma Técnica aludida.**

13. Mediante oficio SEDESU/DDU/CPU/EVDU/1819/2015 el Doctor Ramón Abonce Meza, Secretario de Desarrollo Sustentable, se especifica que el predio en cuestión cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab/ha y servicios (H4S).
14. Por lo que, considerando que en el asunto que nos ocupa no existe tercero interesado en términos de lo señalado por el artículo 5 de la Ley de Amparo, es que se procede a MODIFICAR el acuerdo impugnado a efecto de que en lo sucesivo señale:

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente No Viable la modificación a la norma técnica del fraccionamiento Milenio III para el cambio de uso de suelo del predio identificado como lote 197 de la manzana 21, sección quinta fase "B", del fraccionamiento Milenio III, ubicado en la calle Senda Eterna N° 332-A, delegación municipal Villa Cayetano Rubio, que cuenta con clave catastral 14 01 001 16 092 160 y superficie de 182.58 m², para regularizar la construcción y el funcionamiento del salón de fiestas que se localiza en el predio.

[...] por lo que el propietario deberá sujetarse al uso H4S asignado al predio.

No omite señalarse que, aún cuando si bien es cierto ordinariamente el dictamen técnico emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable constituye únicamente una opinión sobre aspectos técnicos relacionados con los extremos del asunto y que, en todo caso, podrá auxiliar a la autoridad competente para resolver, también lo es que en el caso que nos ocupa al remitir a la

misma dentro del resolutivo primero es que la vuelve parte esencial del acuerdo, por lo que a efecto de que la resolución administrativa goce de plena congruencia, es que se modifica a efecto de que diga como ha quedado señalado en el párrafo anterior.

15. De igual manera se MODIFICA el Acuerdo impugnado en la parte final de los considerandos para que en lo sucesivo señale:

...Por lo anterior, es que las Comisiones Unidas de Gobernación y de Desarrollo Urbano y Ecología, concluyen que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S) que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio en relación con la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III ...

16. Es preciso señalar que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, recibido el recurso de revisión, se debe proceder a turnarlo a la Comisión correspondiente, motivo por el cual mediante oficio SAY/1525/2015 de fecha 17 de noviembre de 2015 el titular de la Secretaría del Ayuntamiento turna el mismo, a las Comisiones Unidas de Gobernación y de Desarrollo Urbano y Ecología, para su análisis y discusión, de acuerdo con lo que establece el artículo 38 Fracciones I y VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, del cual se desprende lo siguiente:

“...

I. DE GOBERNACIÓN.- Cuya competencia será: **garantizar la seguridad y tranquilidad de las personas** y de sus bienes dentro de su territorio; elecciones municipales; estadística municipal; legalización de firmas de servidores públicos municipales; registro civil; aplicación de sanciones por infracciones previstas en los reglamentos municipales; inspectoría municipal; asociaciones religiosas y culto público; supervisión de funciones, desarrollo y desempeño del cuerpo de protección civil y el otorgamiento de auxilios extraordinarios en casos de incendios, terremotos, inundaciones, escasez de víveres y demás sucesos de emergencia y rescate; y los demás asuntos que señalen las leyes y los reglamentos municipales.”

“...

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

Por lo expuesto y fundado, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, se aprobó el siguiente:

“A C U E R D O

PRIMERO. Este Honorable Ayuntamiento es legalmente competente para conocer del recurso de revisión interpuesto por el Ciudadano César Armando Cámara Contreras.

SEGUNDO. Se reconoce la legitimación procesal del recurrente para interponer el medio de impugnación que nos ocupa.

TERCERO. Se declara FUNDADO el agravio esgrimido por el recurrente, conforme a lo señalado en el considerando 12 del presente acuerdo.

CUARTO. Se MODIFICA el acto impugnado consistente en el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA la modificación a la Norma Técnica del Fraccionamiento Milenio III para el Cambio de Uso de Suelo del predio identificado como lote 197 de la manzana 21, Sección Quinta Fase “B” ubicado en la calle de Senda Eterna No. 332-A, del Fraccionamiento Milenio III” a efecto de que quede como se ha señalado en los considerandos 14 y 15 del presente acuerdo.

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 surtirá sus efectos el día de su aprobación.

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que notifique el presente acuerdo a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Dirección de Asuntos Inmobiliarios y al Ciudadano César Armando Cámara Contreras.”

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 9 (NUEVE) FOJAS ÚTILES, EL DÍA 30 (TREINTA) DE NOVIEMBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE), EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.--

**LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO 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; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 184, 186, 187, 190, 196 Y SEXTO TRANSITORIO 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 (trece) de noviembre de 2012 (dos mil doce), 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 18 (dieciocho) de enero de 2013 (dos mil trece), 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 recibido en esta Secretaría de Desarrollo Sustentable con fecha 11 de junio de 2015, por el Lic. Calixto de Santiago Silva, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada "Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito" S. A. de C.V.; solicita el Reconocimiento de la Causahabencia del fraccionamiento de tipo residencial denominado

“La Ermita”; ubicado en el resto de la fracción segunda del casco de carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio 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 10,592 de fecha 05 de diciembre de 1980, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo la partida 163–54 de la sección comercio de fecha 18 de mayo de 1981, comparen los Señores: Ing. Severiano García Mata, J. Pueblo Mendoza Velazquez y Rafael Palacios Pérez y formalizan la Constitución de una sociedad Mercantil Anónima y de Capital Variable, denominada “PEPOIS”, seguida de las abreviaturas, S.A. de C.V.
2. Mediante escritura pública número 16,927 de fecha 19 de junio de 1985, instrumento inscrito en Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo la partida 69 libro 95 – A Tomo XIV de fecha 06 de junio del 1986, comparecen de una parte el Sr. Arq. Eugenio Urquiza Vázquez del Mercado, por su propio derecho y como Apoderado Especial de los Señores Leticia Vázquez del Mercado Topete Viuda de Urquiza, Leticia Urquiza Vázquez del Mercado de Corona, Gabriela Urquiza Vázquez del Mercado, Estela Urquiza Vázquez del Mercado y Lic. Eduardo Urquiza Vázquez del Mercado, y de la otra “PEPOIS”, S.A de C.V. Representada por el Ing. José Palacios Pérez, y formalizan el contrato de Compraventa para una Fracción del Casco de Carretas, ubicado al oriente de esta ciudad con superficie de 30-00-00 Ha (treinta hectáreas).
3. Asimismo acredita la propiedad de una fracción de la Fracción Segunda del Casco de Carretas con superficie de 539.80 m², mediante la escritura pública No. 10,592 de la Notaría No. 10 de esta ciudad, inscrita en el Registro público de la propiedad bajo la partida No. 163, del Tomo LIV, de la Sección Comercial del 25 de mayo de 1981.
4. Mediante escritura Pública número 57,195 de fecha 10 de noviembre de 2003, se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración que otorga la sociedad mercantil denominada “PEPOIS” S.A. de C.V., representada por el señor José Palacios Pérez, a favor del señor Alberto Barba Puebla.
5. Mediante escritura Pública número 14,388 de fecha 18 de diciembre de 2002, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio número 9026/1 de fecha 05 de marzo de 2003, se hace constar el contrato de sociedad, por el que se constituye DESARROLLADORA E INMOBILIARIA EL CERRITO, Sociedad Anónima de Capital Variable, que otorgan: la empresa denominada INMOBILIARIA ARNIL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por los señores PEDRO ALFREDO RUIZ VELASCO MÁRQUEZ, ENRIQUE RUIZ VELASCO MÁRQUEZ Y HECTOR ALEJANDRO RUIZ VELASCO MÁRQUEZ en su carácter de Presidente, Secretario y Tesorero del Consejo de Administración, respectivamente, quienes además comparecen a título personal conjuntamente con los señores FERNANDO IGNACIO RUIZ VELASCO MÁRQUEZ, representado en este acto por su apoderado Legal el señor FRANCISCO JAVIER RUIZ VELASCO MÁRQUEZ, ADRIANA TALANCÓN DE RUIZ VELASCO, GEORGINA LAURA

TALANCÓN DE FARILL, JORGE JUAN FARILL GUZMÁN, JOSÉ CARLOS TALANCÓN LINARES Y GEORGINA CRAIL DE TALANCÓN.

6. Mediante escritura Pública número 46,411 de fecha 17 de febrero de 2009, instrumento inscrito en el folio 00330538/0002, de fecha 03 de diciembre de 2009, se hace constar el contrato de Compraventa que tienen celebrado como la parte VENDEDORA la empresa "PEPOIS", S.A de C.V., representada por el C. Alberto Barba Puebla, y de otra como la parte COMPRADORA la empresa Denominada "DESARROLLADORA E INMOBILIARIA EL CERRITO", S.A. de C.V., representada por los CC. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez y Enrique Ruiz Velasco Márquez, para el Macro lote 34 de la Etapa 2 del Fraccionamiento que se denomina La Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
7. Mediante escritura Pública número 15,921 de fecha 27 de abril de 2009, se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas que otorga la sociedad mercantil denominada "DESARROLLADORA E INMOBILIARIA EL CERRITO" S.A. de C.V., representada por el señor Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez, a favor del Lic. Calixto de Santiago Silva.
8. El promotor presenta Deslinde Catastral DT. 2002218, con fecha 21 de noviembre de 2002, Emitido por Gobierno del Estado, para un predio con clave catastral 4 01 001 16 044 076, para una superficie de 299,900.498 m2.
9. Mediante deslinde catastral DT.2003083 de la Dirección de Catastro de fecha 17 de diciembre del 2003, se hace constar que la fracción del predio ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas referida en el punto anterior, tiene una superficie total de 296,492.273 m2.
10. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio No. VE/216/2003, de fecha 07 de febrero de 2003 otorga factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 108 viviendas, para el desarrollo la Ermita, ubicado en el predio conocido como Ex hacienda Carretas, así como los proyectos autorizados.
11. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante Dictamen de Uso de suelo 2003-1301 de fecha 14 de marzo de 2003, autoriza un Desarrollo Habitacional con 32 lotes para vivienda unifamiliar, un lote condominal para 51 viviendas, un lote condominal para uso comercial, un lote condominal para 27 viviendas y un macro lote condominal para 952 viviendas.
12. Mediante oficio No. DDU/DU/2499/2003 de fecha 29 de abril de 2003, la Dirección de Desarrollo Urbano Autoriza el proyecto de Lotificación para el Fraccionamiento Residencial la Ermita, ubicado en el resto de la fracción segunda del casco de carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
13. Mediante escritura Pública número 55,145 de fecha 27 de mayo de 2003, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 207543/1 de fecha 9 de mayo de 2006, se hace constar el contrato de donación que celebran como DONANTE la sociedad mercantil denominada "PEPOIS", S.A. de C.V., representada en este acto por el Señor José Palacios Pérez y de la otra parte como "DONATARIO" el Municipio de Querétaro, representado por el Presidente Municipal DR. Rolando Garcia Ortiz y el Secretario del

Ayuntamiento Lic. Antonio Juan José Gutiérrez Álvarez, para una superficie de 40,000 m² como área de Donación del Fraccionamiento la Ermita en cumplimiento al Acuerdo de Cabildo de fecha 19 de septiembre de 2002 en el cual se autoriza el cambio de densidad de 50 hab/ha a 200 hab/ha y cambio de etapas del desarrollo de largo plazo a corto plazo para una fracción del predio conocido como La Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

14. Mediante escritura Pública número 56,840 de fecha 03 de octubre de 2003, se hace constar la aclaración de la escritura, 55,145 de fecha 27 de mayo de 2003, debido a una corrección de medidas en las colindancias para un predio que fue donado a municipio.
15. Mediante la autorización de fusión de predios No. 2004-24 de fecha 11 de febrero del 2004, emitida por la Dirección de desarrollo urbano adscrita a esta Secretaría de desarrollo sustentable, se fusionan las dos fracciones con superficie de 296,492.27 m² y 539.80 m², señaladas, dando una superficie total de 297,032.07 m², sobre la cual se desarrolla el fraccionamiento La Ermita.
16. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante Oficio DDU/DU/1273/2004, de fecha 31 de marzo de 2004, Autoriza el proyecto de Relotificación, para el Fraccionamiento la Ermita, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, debido a un ajuste de superficies en el fraccionamiento.
17. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante Oficio DDU/DU/2398/2004, de fecha 17 de mayo de 2004, Autoriza el proyecto de Relotificación por etapas, para el Fraccionamiento la Ermita, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
18. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de junio de 2004, el H Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo Residencial medio denominado La Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
19. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 109 del Código urbano para el Estado de Querétaro, mediante escritura Pública número 15,799 de fecha 16 de junio de 2005, se hace constar la Transmisión a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 26,000.00 m² por concepto de donación para Equipamiento Urbano, así como una superficie de 8,886.05 m² por concepto de vialidades, del Fraccionamiento la Ermita.
20. Mediante escritura Pública número 15,813 de fecha 21 de junio de 2005, instrumento inscrito en el folio 207464/1, de fecha 8 de mayo de 2006, se hace constar:
 - La protocolización del Acuerdo relativo al cambio de densidad de 50 hab/ha y cambio de etapa de desarrollo de largo plazo a corto plazo para una fracción del predio conocido como La Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
 - La Autorización de proyecto de Lotificación del Fraccionamiento “La Ermita” con número de oficio DDU/DU/2499/2003, con fecha 29 de abril de 2003 y plano de lotificación respectivo.

- La Autorización de fusión de predios, según Licencia número 2004-24 de fecha 11 de febrero de 2004 y plano de fusión respectivo.
- Modificación de la autorización del Visto Bueno al proyecto de lotificación con número de oficio DDU/DU//1273/2004, con fecha 1 de abril de 2004 y plano de lotificación respectivo.
- Oficio número st/1337/2004, expedido por la Secretaría de Planeación y Finanzas, Dirección de Catastro, de fecha 14 de abril de 2004, relativo a la preasignación de claves catastrales para el fraccionamiento La Ermita y plano respectivo.
- Autorización al Visto Bueno al proyecto de Relotificación de 1 a 2 Etapas del Fraccionamiento la Ermita, con número de folio DDU/DU/2398/2004, con fecha 18 de mayo de 2004 y plano de Relotificación respectivo.
- Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo Residencial medio denominado la Ermita, Emitido por el Lic. Antonio Juan José Gutiérrez Álvarez, en su carácter e Secretario del Ayuntamiento de Querétaro, con fecha 22 veintidós de junio de 2004.

21. En Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 25 de noviembre de 2005, el H Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo Residencial Medio denominado "La Ermita", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

22. Mediante escritura Pública número 65,600 de fecha 24 de enero de 2006, instrumento inscrito en el folio 207476/03, de fecha 9 de mayo de 2006, se hace constar la protocolización de la Autorización para venta provisional de lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo Residencial medio denominado la Ermita.

23. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0641/2008 de fecha 30 de julio de 2008, la Secretaría de Desarrollo Sustentable emite la Autorización en materia de Impacto Ambiental para 100 viviendas adicionales a las 108 lotes habitacionales previamente autorizados por oficio SEDESU/SSMA/159/2003, para el fraccionamiento denominado La Ermita.

24. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante Oficio DDU/COPU/FC/7719/2008, de fecha 10 de noviembre de 2008, Autoriza el proyecto de Relotificación del lote No. 49 de la Etapa 2, del Fraccionamiento La Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

25. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante Oficio DDU/COPU/FC/5636/2009, de fecha 17 de diciembre de 2009, Autoriza el proyecto de Relotificación del fraccionamiento denominado la Ermita debido al aumento de dos a tres etapas y el incremento de un lote en la etapa 2.

26. Mediante escritura Pública número 18,313 de fecha 08 de febrero de 2010, instrumento inscrito en el folio 00207464/014, 00207490/003, 00341128/002, de fecha 12 de mayo de 2010, se hace constar:

- La protocolización del oficio número DDU/COPU/FC/5636/2009, de autorización de proyecto de Relotificación del Fraccionamiento denominado la Ermita de fecha 17 de diciembre de 2009.
- La Autorización del plano de proyecto de Relotificación de fecha 17 de diciembre de 2009.

27. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2010, el H Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización del cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de 200 hab/ha (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio identificado como lote 34 de la etapa 2 del fraccionamiento de tipo Residencial medio denominado La Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con superficie total de 106,516.08 m².

28. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante Oficio DDU/CPU/FC/2160/2012, de fecha 25 de julio de 2012, Autoriza el proyecto de Relotificación, del Fraccionamiento la Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, para su desarrollo en tres etapas, al que se deberá incluir una superficie de donación de 40,000.00 m² al Municipio de Querétaro en cumplimiento al Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de sep de 2002, quedando las superficies de sus etapas, así como para la totalidad del fraccionamiento, conforme a lo indicado en la siguiente tabla:

Cuadro General de Superficies Fracc. La Ermita								
Autorizado DDU/COPU/FC/5636/2009					Propuesta de Relotificación			
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas	Superficie (m ²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	217,374.06	84.57%	34	1,002	217,374.06	84.57%	35	1,810
Superficie Vendible Habitacional Comercial y/o de Servicios	4,771.96	1.86%	1	0	4,771.96	1.86%	1	0
Donación	26,000.00	10.12%	1	0	26,000.00	10.12%	1	0
Superficie Vial	8,886.05	3.46%	0	0	8,886.05	3.46%	0	0
Total del Fraccionamiento	257,032.07	100.00%	36	1,002	257,032.07	100.00%	37	1,810

Etapa 1								
Autorizado DDU/COPU/FC/5636/2009					Propuesta de Relotificación			
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas	Superficie (m ²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	26,042.28	42.74%	31	107	26,042.28	42.74%	31	107
Superficie Vendible Habitacional Comercial y/o de Servicios	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
Donación	26,000.00	42.67%	1	0	26,000.00	42.67%	1	0
Superficie Vial	8,886.05	14.58%	0	0	8,886.05	14.58%	0	0
Total Etapa 1	60,928.33	100.00%	32	107	60,928.33	100.00%	32	107

Etapa 2								
Autorizado DDU/COPU/FC/5636/2009					Propuesta de Relotificación			
Concepto	Superficie (m2)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas	Superficie (m2)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	191,331.78	100.00%	3	895	191,331.78	100.00%	4	1,703
Superficie Vendible Habitacional Comercial y/o de Servicios	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
Donación	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
Superficie Vial	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
Total Etapa 2	191,331.78	100.00%	3	895	191,331.78	100.00%	4	1,703

Etapa 3								
Autorizado DDU/COPU/FC/5636/2009					Propuesta de Relotificación			
Concepto	Superficie (m2)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas	Superficie (m2)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
Superficie Vendible Habitacional Comercial y/o de Servicios	4,771.96	100.00%	1	0	4,771.96	100.00%	1	0
Donación	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
Superficie Vial	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
Total Etapa 3	4,771.96	100.00%	1	0	4,771.96	100.00%	1	0

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 el artículo 165 del cuerpo normativo antes citado, y en atención punto primero del acuerdo de Cabildo de fecha 13 de Noviembre del 2012, publicado en la Gaceta Oficial de fecha 11 de diciembre del 2012, y en el Periódico Oficial La Sombra de Arteaga de fecha 18 de enero del 2013, en el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría, el reconocimiento administrativo de Causahabencia en materia de fraccionamientos y condominios, esta Secretaría emite los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable no tiene inconveniente en emitir el **DICTAMEN TÉCNICO FAVORABLE** para el **RECONOCIMIENTO LEGAL DE LOS DERECHOS DE CAUSAHABIENCIA a la empresa denominada “Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito” Sociedad Anónima de Capital Variable;** por lo que ve a todas y cada una de las autorizaciones, permisos, licencias, acuerdos de cabildo, factibilidades, participaciones y prórrogas que se hubiesen expedido respecto al **fraccionamiento de tipo Residencial denominado “La Ermita”, ubicado en el resto de la fracción segunda del casco de carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta Ciudad,** conforme lo cita el artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro,

Tratándose de la enajenación de un desarrollo inmobiliario, ya sea en forma total o en alguna de sus etapas, secciones o fases, el comprador adquiere con permisos y licencias, así como con derechos y obligaciones.

2. La empresa denominada **“Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito”, S. A. de C. V.**, deberá de presentar constancia de cumplimiento a las condicionantes señaladas en oficios, Acuerdos y trámites que correspondan o incidan para el fraccionamiento de tipo Residencial denominado **“La Ermita”**
3. 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.
4. 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 del Estado de Querétaro y sus reglamentos.

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la empresa denominada **“Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito”, S. A. de C. V.**, el **RECONOCIMIENTO LEGAL DE LOS DERECHOS DE CAUSAHABIENCIA del fraccionamiento de tipo Residencial denominado “La Ermita”**, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta Ciudad.

SEGUNDO. El presente documento no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de urbanización en el fraccionamiento **“La Ermita”**, ni la construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro y sus reglamentos, para lo cual deberá presentar los documentos necesarios para su autorización.

TERCERO. 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 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.

CUARTO. El desarrollador será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a la autoridad correspondiente o a los condóminos, cuando se trate de este tipo de desarrollos, lo anterior de conformidad al artículo 148 del Código urbano del Estado de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, en dos ocasiones 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 para lo cual tendrá un plazo de 40 (cuarenta) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización, con costo a la empresa denominada “**Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito**” S. A. de C. V.

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 a la empresa denominada “**Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito**” S. A. de C. V.; 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 Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, 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.

QUINTO. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal notificará 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 Villa Cayetano Rubio de esta Ciudad, a la empresa denominada “Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito” S. A. de C. V., a través de su Representante Legal, el Lic. Calixto de Santiago Silva.

**SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 10 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**



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

“Ésta (obra, programa o acción) es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los ingresos que aportan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de ésta (obra, programa o acción) con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de ésta (obra, programa o acción) deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente”.