

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

19 de Julio de 2016 · Año I · No. 21 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Uso 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 la Parcela 254 Z-5 P 1/1, así como una fracción de la Parcela 255 Z-5 P 1/1 del Ejido el Nabo en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 10 Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Autorización de la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 17 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS PARA EL CONDOMINIO HABITACIONAL DE TIPO POPULAR DENOMINADO “CASA DE CARDONA”, ubicado en Avenida Punta Norte número 141, Lote 2 Manzana 2, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “84 VIVIENDAS”.
- 24 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 Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Avenida Eurípides identificado como lote 5, manzana 2, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio con Clave Catastral 140108401102005 Delegación Municipal Epigmenio González.
- 30 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 150 hab./ha. (H1.5) a Uso Habitacional y de Servicios con Densidad de Población de 150 hab./ha., para el predio identificado como Lote 3 de la manzana 2, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Asentamiento Humano “San Juan”, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 36 Acuerdo por el que se Autoriza la modificación de la Norma Técnica por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 7.78, altura máxima de construcción a 75.60 metros, para el predio identificado como fracción I-22, de la Zona I denominada Marco de Acceso al fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la delegación Villa Cayetano Rubio.
- 43 Acuerdo por el que autoriza la modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y de altura máxima permitida, para el predio ubicado en avenida Antea N° 1088, identificado con clave catastral 14 01 001 22 211 007, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor.
- 53 Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Autorización de la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial” del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial”, ubicado en la fracción “B” de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor de esta ciudad.
- 61 Acuerdo por el cual se reforma el artículo 20 de los Lineamientos para la Expedición y Uso del Tarjetón de Estacionamiento Reservado.

- 63 **Acuerdo que aprueba el reglamento del Patronato del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro.**
- 67 **Acuerdo por el que se autoriza la Regularización, Nomenclatura de Vialidades, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes del Asentamiento Humano Denominado “Rinconada Santa Rosa”, ubicado en la Parcela 238 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Rosa Jauregui en la Delegación Santa Rosa Jauregui de esta Ciudad.**
- 75 **Se AUTORIZA el Reconocimiento Jurídico como Vialidad Pública de las vialidades de la Zona de Asentamientos Humanos No. 1 Polígono 1/1 de la Localidad 0307 Bosques de la Hacienda del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad.**
- 79 **Se AUTORIZA el Reconocimiento Jurídico como Vialidad Pública de las vialidades del Asentamiento denominado “2 de Abril”, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de ésta Ciudad.**
- 83 **Se AUTORIZA el Reconocimiento Jurídico como Vialidad Pública de las vialidades del Asentamiento Humano denominado “Jardines de Azucenas”, ubicado en la zona de Asentamientos Humanos Polígono 1/1 Zona 1, 2 y 3 de la Localidad Jardines de Azucenas, con clave 0521, del Ejido San Pedro Mártir, con clave 028 Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de ésta Ciudad.**
- 87 **Se AUTORIZA el Reconocimiento Jurídico como vialidad pública de las vialidades del Asentamiento Humano denominado “El Paraíso”, ubicado en tierras parceladas que fueron de uso común del Ejido Santa Rosa Jáuregui de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de ésta Ciudad, de conformidad con la longitud mencionada en el Dictamen Técnico contenido en el presente Acuerdo.**

LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO 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 31 de mayo de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Uso 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 la Parcela 254 Z-5 P 1/1, así como una fracción de la Parcela 255 Z-5 P 1/1 del Ejido el Nabo en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, 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, 135, 324, 343 FRACCIÓN III 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.

3. Los cambios de uso de suelo se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.

4. Mediante escrito de fecha 21 de septiembre del 2015 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Alberto Ovalle Araiza, solicita 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 la Parcela 254 Z-5 P 1/1, así como una fracción con superficie de 4,660.00 m² perteneciente a la Parcela 255 Z-5 P 1/1 del Ejido el Nabo en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para generar en las parcelas en estudio proyectos de servicios educativos, de salud y de vivienda; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 128/DAI/2012.

5. El solicitante acredita la propiedad mediante los siguientes instrumentos:

a) Mediante escritura pública número 74,549 de fecha 12 de julio de 2010, documento pasado ante la fe del Lic. Manuel Cevallos Urueta, Notario titular de la Notaría número 7 de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el sello electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 339559/0004 de fecha 13 de agosto de 2010, se acredita la propiedad de la Parcela 254 Z-5 P 1/1 del Ejido El Nabo.

De acuerdo a la escritura de propiedad señalada en el punto anterior inmediato, la Parcela 254 Z-5 P 1/1 del Ejido El Nabo, cuenta con una superficie de 4-19-83.53 hectáreas.

b) Mediante escritura pública número 77,106 de fecha 25 de marzo de 2011, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario adscrito a la Notaría número 7 de este partido judicial, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el sello electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 386588/0002 de fecha 31 de mayo de 2011, se acredita la propiedad de la fracción de la Parcela 255 Z-5 P 1/1 del Ejido El Nabo.

De acuerdo a la escritura de propiedad señalada en el punto anterior inmediato, la fracción que se desprende de la Parcela 255 Z-5 P 1/1 del Ejido El Nabo, cuenta con una superficie de 4,660.00 m².

6. La Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, derivado de la petición presentada por el Lic. Alberto Ovalle Araiza, misma que fue remitida en fecha 04 de enero del presente año, bajo el número de Folio **233/15**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, **el Lic. Alberto Ovalle Araiza, solicita 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 la Parcela 254 Z-5 P 1/1, así como una fracción con superficie de 4,660.00 m² perteneciente a la Parcela 255 Z-5 P 1/1 del Ejido el Nabo en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior en virtud, de que se pretende generar en las Parcelas en estudio proyectos con servicios educativos, de salud y de vivienda.

2. El promotor acredita la propiedad de la Parcela 254 Z-5 P 1/1 del Ejido El Nabo, mediante escritura 74,549 de fecha 12 de julio de 2010, documento pasado ante la fe del Lic. Manuel Cevallos Urueta, Notario titular de la Notaría número 7 de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el sello electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 339559/0004 de fecha 13 de agosto de 2010.

De acuerdo a la escritura de propiedad señalada en el punto anterior inmediato, la Parcela 254 Z-5 P 1/1 del Ejido El Nabo, cuenta con una superficie de 4-19-83.53 hectáreas.

3. Respecto a la fracción de la Parcela 255 Z-5 P 1/1 del Ejido El Nabo, el promotor acredita la propiedad mediante escritura 77,106 de fecha 25 de marzo de 2011, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario adscrito a la Notaría número 7 de este partido judicial, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el sello electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 386588/0002 de fecha 31 de mayo de 2011.

De acuerdo a la escritura de propiedad señalada en el punto anterior inmediato, la fracción que se desprende de la Parcela 255 Z-5 P 1/1 del Ejido El Nabo, cuenta con una superficie de 4,660.00 m².

4. De conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, 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, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, la Parcela 254 Z-1 P 1/1 y la fracción que se desprende de la Parcela 255 Z-1 P 1/1 del Ejido El Nabo, cuentan con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

5. Respecto a la Parcela 255 Z-1 P 1/1 del Ejido El Nabo, La Dirección de Desarrollo Urbano emitió la licencia de subdivisión de predios FUS200900702, en la que se dictamino improcedente su autorización en virtud de que previo a la subdivisión debé realizar un convenio con el Municipio de Querétaro respecto a la transmisión del área de 1,132.66 m², correspondiente al área de afectación por el camino a San Miguelito y transmisión a la Comisión Estatal de Caminos del área de 756.56 m² y 1,592.59 m², correspondientes al área de afectación del Libramiento Sur – Poniente, vialidad que le da frente a la Parcela y que le genera un aprovechamiento urbano a la misma.

Posteriormente la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de subdivisión FUS201000009 en la que se autoriza la subdivisión de la Parcela 255 Z-1 P 1/1 del Ejido El Nabo, en 6 fracciones, de las cuales es motivo del presente estudio, la fracción “A” con superficie de 4,660.00 m².

6. Las Parcelas en estudio, se localizan al poniente del Libramiento Surponiente, en la zona norponiente de la ciudad, en una zona que si bien el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto le otorga un uso de suelo urbano, las parcelas se ubican desagregadas de la mancha urbana de la ciudad que no ha sido aun desarrollada, destacando que el desarrollo se ha generado al oriente del Libramiento Surponiente, en donde se localizan desarrollos habitacionales como el fraccionamiento Cumbres del Lago, el cual cuenta con una densidad de población de 150 hab./ha y en donde se ha construido vivienda unifamiliar y en algunos de sus lotes se desarrollaron unidades habitacionales bajo régimen en condominio de tipo residencial. Así mismo al suroriente, se ubica la comunidad de El Nabo, en donde se genera una entremezcla de usos, toda vez que la comunidad se encuentra consolidada con zonas destinadas a actividades habitacionales en donde prevalece la vivienda de tipo popular, además de existir al interior de la comunidad predios en los que se llevan a cabo actividades comerciales y de servicios de tipo básico compatibles con vivienda.

7. En lo que respecta al acceso a la zona en que se encuentran las parcelas, este se genera a través del Libramiento Surponiente y el camino a San Miguelito, los cuales se comunican con caminos interparcelarios internos hacia las citadas parcelas, por lo que con el objeto de incorporar sus proyectos a la estructura vial urbana de la zona y reconocida por el municipio, el promotor debe presentar una propuesta de vialidades para su incorporación, así como ejecutar a su costa las obras de urbanización necesarias, con la introducción de los servicios de infraestructura urbana, tales como energía eléctrica, alumbrado público, agua potable, drenaje sanitario y pluvial que requiera para sus desarrollos, así como la liberación de las secciones de la vialidad correspondientes y su transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, promoviendo el reconocimiento de las vialidades que darán acceso a sus propiedades, y en donde los gastos que se generen , serán por cuenta del promotor.

8. En lo que respecta a los proyectos que pretende llevar a cabo, no se presenta mayor información, por lo que en su momento, se deberán realizar presentar para su correspondiente autorización, debiendo dar cumplimiento a la normatividad y al lo señalado por el Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro.

9. De visita a la zona para conocer las características de la zona, se tiene que la fracción de la parcela 255 Z-5 P 1/1 del Ejido el Nabo, y la Parcela 254 Z-5 P 1/1 del Ejido el Nabo, se encuentran libres de construcción, generándose su acceso a través de caminos interparcelarios desarrollados a base de terracería, que se conectan con el Libramiento Surponiente, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, la cual cuenta con cuatro carriles de circulación a contraflujo, mismos que se encuentran separados por un muro de contención intermedio, , así mismo al interior de los predios en estudio, se carece de infraestructura como red sanitaria, hidráulica y eléctrica, no obstante que al poniente de la ubicación de las parcelas, se ubican el fraccionamiento Cumbres del Lago, y la Comunidad de El Nabo, en donde se cuenta con infraestructura y servicios urbanos.

Conclusión:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera Técnicamente **Viable** el cambio de uso de suelo de uso 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 la Parcela 254 Z-5 P 1/1, así como una fracción con superficie de 4,660.00 m² perteneciente a la Parcela 255 Z-5 P 1/1 del Ejido el Nabo en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior al ubicarse los predios en estudio en una zona prevista para el crecimiento de la ciudad, al tratarse de predios que cuentan ya con uso de suelo habitacional asignado, y con la adición para llevar a cabo actividades comerciales y/o de servicios, se complementaran los servicios de equipamiento e infraestructura de la zona, con lo que se garantizará que los desarrollos que se generen cuenten con servicios complementarios de apoyo, lo que influye para que se optimicen recursos y tiempos de traslado, sin afectar ni desplazar los uso habitacionales de los desarrollos habitacionales que se generen en las Parcelas, lo que generará un crecimiento ordenado y equilibrado, garantizando la instalación de servicios complementarios que darán una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo, con lo que se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, con un proyecto que contempla usos habitacionales, con actividades comerciales y/o de servicios que permitan atender las necesidades de los habitantes de la zona, lo que repercutirá en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante de autorizarse la modificación de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión Municipal, misma que depende de la Dirección de Atención ciudadana, 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.
- Previo al desarrollo de su proyecto, deberá garantizar el acceso al predio a través de vialidades vialidad que cuenten con los servicios de infraestructura vial y urbana, tales como (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar a las parcelas de dichos servicios, los cuales deberán ser proporcionados por el promotor 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.
- Para lo anterior, la empresa deberá liberar a su costa la superficie que sea requerida para el desarrollo de la vialidad que dará frente a su predio hasta su conexión con la estructura vial existente, así como ejecutar las obras de urbanización de la misma, debiendo solicitar su autorización y transmitir a título gratuito y mediante escritura pública al municipio de Querétaro, la superficie resultante de dicha vialidad, promoviendo el reconocimiento de las vialidades que darán acceso a sus predios.
- Para el desarrollo de la vialidad, el desarrollador deberá de coordinarse tanto con la Secretaría de Obras Públicas municipales del municipio de Querétaro, como con la Dirección de Desarrollo Urbano municipal, a fin de establecer las características y dimensiones de la vialidad, así como obtener las autorizaciones correspondientes para la ejecución de dichas obras.
- Presentar el estudio de movilidad avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de las licencias de construcción correspondientes.
- Deberá obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para los proyectos que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- 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 uso de suelo 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 Felipe Carrillo Puerto...”

7. De la misma manera derivado de la petición presentada por el Lic. Alberto Ovalle Araiza, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/060/2016, de fecha 19 de enero del 2016 a la Secretaría de Movilidad de la cual es titular el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, emitiera su opinión técnica número ETM/012/16, remitida bajo el Oficio SM/DO/250/2016, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, esta Secretaría considera que, bajo las condiciones actuales y características del proyecto presentado, la solicitud realizada por el

C. Alberto Ovalle Araiza, referente a un cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de 200 habitantes por hectárea (H2) a habitacional con densidad de 200 habitantes por hectárea y servicios (H2S) para la parcela 254 Z-5 p 1/1, así como para una fracción con superficie de 4,660.00 m² perteneciente a la parcela 255 Z-5 p 1/1 del Ejido el Nabo de la Delegación Felipe Carrillo Puerto; generaría externalidades altas en materia de movilidad urbana dentro del contexto inmediato bajo las condiciones actuales.

Asimismo, se prevé que bajo las condiciones actuales, es altamente probable que la totalidad de viajes generados se realicen mediante vehículo automotor toda vez que no existe potencial de conectividad peatonal y ciclista, y la conectividad en transporte público es muy limitada. Por otro lado, los predios en estudio se encuentran desvinculados entre sí, y no se presenta proyecto de conectividad que resuelva la conectividad de la parcela 254 z-5 p 1/1.

Por lo anterior, a fin de que la solicitud presentada sea viable y se mitiguen los impactos generados en materia de movilidad en la zona, el promovente deberá dar cumplimiento a los siguientes requisitos y condicionantes, a fin de minimizar las externalidades que podría generar el proyecto, y garantizar un proyecto urbano eficiente e integrado a los sistemas vial, peatonal y ciclista en el corto, mediano y largo plazo:

I. Inclusión de Infraestructura No Motorizada

El proyecto urbano deberá considerar los lineamientos de diseño establecidos en el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, tanto al interior como al exterior del predio, con especial énfasis en lograr una adecuada conectividad y accesibilidad peatonal en las zonas de transición público-privada y áreas comunes de circulación. Se deberá garantizar la accesibilidad universal en todo el proyecto arquitectónico y en el acceso a los predios en estudio. Entre los aspectos relevantes que se deberán considerar se señalan los siguientes:

- Los senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal al interior del proyecto deberán tener una sección mínima de 120 cms. sin contar el ancho de guarnición, libre de obstáculos verticales y horizontales para garantizar la adecuada circulación de una persona usuaria de silla de ruedas con acompañante; cualquier elemento vertical u horizontal que sobresalga deberá localizarse en una franja de servicio cuya sección será adicional a la sección mínima de 120 cms.
- La altura mínima requerida desde el nivel de banquetta al lecho bajo de la señalización vertical sobre las banquetas es de 220 cms.
- La pendiente longitudinal senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal internas deberán ser menores al 4%, las circulaciones con pendientes longitudinales mayores deberán contar con elementos de circulación vertical para garantizar la seguridad de los usuarios.
- La pendiente transversal de banquetas, senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal deberán ser menores al 2%. No se deberán modificar los niveles ni las pendientes de las banquetas para generar accesos al predio, cualquier desnivel o rampa necesario para el proyecto arquitectónico deberá solucionarse desde el alineamiento hacia el interior del predio. En este caso, se recomienda que la sección de las guarniciones sea de tipo pecho paloma.
- **Todas las esquinas deberán estar habilitadas con rampas de pendiente máxima del 6%**, preferentemente de tipo abanico, en concordancia con las especificaciones del Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad antes citado.
- Las juntas de pavimentos no podrán ser mayores a 13 mm.

En materia de movilidad ciclista, se deberá considerar a costa del solicitante la **creación de una red ciclista integral** dentro del proyecto urbano y arquitectónico a desarrollar, que incluya la construcción de rutas ciclistas, señalética, biciestacionamientos, cruces seguros y todo lo necesario para su correcto funcionamiento, tanto al interior del predio como en sus diversas conexiones viales, tanto públicas como privadas, que a efecto del desarrollo del proyecto se ejecuten y las conexiones correspondientes a las vialidades públicas existentes. Lo anterior a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta, la reducción de viajes locales por medios motorizados y para generar las bases para incrementar el potencial ciclista en el mediano y largo plazo en la zona de estudio cuando dicha zona se consolide, promoviendo medios de movilidad no motorizada sustentables que reduzcan la carga vehicular y el proyecto se encuentre alineado con el **Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018**.

II. Estacionamientos y Mejoramiento de la Infraestructura Vial.

El proyecto deberá considerar en su diseño arquitectónico que las rampas de accesos y salidas que se requieran sean resueltas al interior del predio, **sin modificar los niveles de las banquetas existentes**, las cuales deberán ser habilitadas de acuerdo a los estándares de diseño establecidos en el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, para promover la movilidad peatonal desde y hacia el predio.

En materia de estacionamiento se deberá cumplir con lo siguiente:

- De conformidad con el Artículo 134 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se deberá considerar un número de cajones de estacionamiento para visitas proporcional al número de viviendas, los cuales le serán calculados y requeridos al momento de presentar el proyecto definitivo.
 - No se deberán incluir **cajones de estacionamiento ubicados al frente de la vialidad Libramiento Sur-Poniente**.
 - **Cualquier puerta o reja de acceso a los predios deberán abatir hacia el interior del predio** sin obstaculizar ni invadir el espacio de banqueta.
 - No se permitirá el estacionamiento en vía pública en las inmediaciones del predio, a fin de no generar externalidades a los predios vecinos y dentro de la zona de influencia, por lo cual el solicitante deberá considerar la edificación dentro de su proyecto de los **cajones adicionales** a los establecidos por la normatividad vigente aplicable, que estime necesarios para los usos proyectados a fin de que su proyecto sea viable, funcional y sostenible en el corto, mediano y largo plazo.
- De conformidad con el Artículo 187 del Código Urbano del Estado de Querétaro, previo a la solicitud de Licencia de Construcción ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, deberá presentar un Dictamen de Impacto Vial en el cual se indiquen las acciones de mitigación correspondientes que se deberán ejecutar a costa del solicitante para el mejoramiento de la infraestructura vial en la zona de influencia directa, a fin de reducir las externalidades generadas por el proyecto. **En dicho dictamen se establecerán las acciones que el promotor deberá realizar para generar las conexiones peatonales y ciclistas necesarias para garantizar el cruce seguro con la zona urbana al Oriente del Libramiento Sur poniente.**

III. Implementación de Usos Mixtos

En concordancia con lo establecido en el Artículo 23 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LEGEEPA), que señala que se deberán ordenar los usos de suelo "... buscando su diversidad y eficiencia, evitando el desarrollo de esquemas segregados y unifuncionales...", y toda vez que los proyectos monofuncionales generan mayor dependencia del uso del automóvil y no promueven la movilidad no motorizada, se deberán considerar dentro del proyecto urbano a realizarse dentro de los predios en estudio, zonas comerciales y de servicios, de influencia local, a fin de que dicho proyecto sea de uso mixto, de acuerdo a las compatibilidades definidas para el uso de suelo asignado.

Se emite la presente Opinión Técnica con fundamento en el Artículo 4, Incisos I, III, y IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y con fundamento en el Artículo 73, Incisos II, III IV y VI del Código Municipal de Querétaro..."

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3055/2016 de fecha 16 de Mayo de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio 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 Uso 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 la Parcela 254 Z-5 P 1/1, así como una fracción con superficie de 4,660.00 m² perteneciente a la Parcela 255 Z-5 P 1/1 del Ejido el Nabo en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior al ubicarse los predios en estudio en una zona prevista para el crecimiento de la ciudad, al tratarse de predios que cuentan ya con uso de suelo habitacional asignado, y con la adición para llevar a cabo actividades comerciales y/o de servicios, se complementaran los servicios de equipamiento e infraestructura de la zona, con lo que se garantizará que los desarrollos que se generen cuenten con servicios complementarios de apoyo, lo que influye para que se optimicen recursos y tiempos de traslado, sin afectar ni desplazar los usos habitacionales de los desarrollos habitacionales que se generen en las Parcelas, lo que generará un crecimiento ordenado y equilibrado, garantizando la instalación de servicios complementarios que darán una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo, con lo que se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, con un proyecto que contempla usos habitacionales, con actividades comerciales y/o de servicios que permitan atender las necesidades de los habitantes de la zona, lo que repercutirá en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población....".

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 31 de mayo de 2016, en el Punto 3, Apartado III, Inciso 8 del orden del día, por unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Uso 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 la Parcela 254 Z-5 P 1/1, así como una fracción perteneciente a la Parcela 255 Z-5 P 1/1 del Ejido el Nabo en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de acuerdo a la Opinión Técnica número **233/15** emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, señalada en el considerando 6 seis del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opiniones Técnicas citadas en los Considerandos 6 seis y 7 siete del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO.- 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 uso de suelo 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 Felipe Carrillo Puerto.

CUARTO. 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 al solicitante; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; a emitir el recibo correspondiente por pago derechos de dicha autorización, de conformidad a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal vigente.

SEXTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su legal notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, 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 publicación en cualquiera de los medios señalados en el punto de acuerdo inmediato anterior.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología; Secretaría de Movilidad; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección Municipal de Catastro; Delegación Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Alberto Ovalle Araiza”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 1º DE JUNIO DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

**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; 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 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 CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

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, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; 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, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología 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 13 (trece) de octubre del 2015 (dos mil quince), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I no. 1 tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología municipal, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... **ACUERDO**

... **CUARTO.** El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología 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).

...**SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro.

OCTAVO. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 04 de mayo de 2016, dirigido al M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, presentado por el Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernandez Representante Legal de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., solicita **la Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”**, ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 12,299 de fecha 11 de diciembre de 2014, comparecen de una parte las señoras Maria de los Ángeles Herrera de Covarrubias, Maria de los Ángeles Herrera y Mora, Maria de los Ángeles Covarrubias Herrera y Adrian Covarrubias Herrera, a quienes en lo sucesivo se les denominara la parte vendedora y por la otra parte la persona moral denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Rafael Tricio Haro, a quien se le denominara como la parte compradora; quienes formalizan el contrato de compraventa del predio ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, con superficie de 37-49-90 Hectáreas, inscrito en el Registro Público de la Propiedad Compraventa de inmuebles en el folio inmobiliario: 00085659/0006, de fecha 13 de febrero de 2015.

2. Mediante Escritura Pública número 286 de fecha 20 de abril de 2005, se protocoliza la comparecencia de los señores Ingeniero Eduardo Tricio Haro, Ingeniero Jose Antonio Tricio Haro y Contador Público Rafael Tricio Haro, siendo por medio de este instrumento en que se Constituye la Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 668 de fecha 8 de mayo de 2015, el Contador Público Rafael Tricio Haro en representación de la Sociedad denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V. y en su carácter de de Presidente del Consejo de Administración, otorga y confiere a favor del señor Mauricio Eugenio Pérez Fernandez, la Representación Legal de la Sociedad así como poder general para pleitos y cobranzas, poder especial para actos de administración y poder especial para actos de administración laboral.

4. Mediante oficio DP 084503/2015 de fecha 15 de junio de 2015, la Comisión Federal de Electricidad, informa que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para la obra a la que denomina como Fraccionamiento Las Haciendas - Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., localizado en Av. de La Cantera S/N. Así mismo informa que las obras necesarias para suministrar el servicio deben ser con cargo al solicitante y solo podrán determinarse una vez que se reciba la información de sus necesidades específicas, de acuerdo a lo indicado en Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones.

5. De acuerdo con el deslinde catastral número DMC2015041, de fecha 17 de septiembre de 2015, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, el polígono con clave catastral 14 01 001 30 145 001, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuenta con una superficie de 316,188.204 m².

6. Mediante oficio número DEM/DPA/931/2015, de fecha 05 de noviembre de 2015, la Dirección de Ecología Municipal, autoriza realizar la limpieza en el terreno, del predio ubicado sobre Av. La Cantera S/N, donde se pretende el proyecto de construcción de desarrollo Habitacional denominado Las Haciendas, sitio propiedad de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V.

7. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201507984, de fecha 20 de noviembre de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar un fraccionamiento con dos mil seiscientos treinta (2,630) viviendas, en el predio ubicado en Tlacote el Bajo, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 316,188.2 m², con una densidad de población de 400 Hab/Ha (H4), debiendo el promotor presentar evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes indicadas en el citado Dictamen de Uso de Suelo.

8. Mediante oficio SM/DO/154/2016, de fecha 08 de marzo de 2016, la Dirección de Operación adscrita a la Secretaría de Movilidad, emite la aprobación del Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a un fraccionamiento con dos mil seiscientos treinta (2,630) viviendas, localizado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

9. Mediante oficio VE/0594/2016, Expediente QR-011-15-D, de fecha 18 de marzo de 2016, la Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 556 viviendas y 20 lotes comerciales del desarrollo al que denomina como Las Haciendas 1ª Etapa, ubicado en el predio siguiente: Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro.

10. Mediante oficio número B00.921.01.0740/16 de fecha 12 de abril de 2016, emitido por la Comisión Nacional del Agua, en relación al estudio Hidrológico, en el cual se declara procedente otorgar la Transmisión Total y Definitiva de un volumen de 128,190.00 metros cúbicos anuales amparados con el Título de Concesión No. 08QRO105154/12IMDL10, para Explotar, usar o aprovechar Aguas Nacionales del Subsuelo a favor de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V.

11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio SEDECO/CO/DDU/COU/FC/0794/2016, de fecha 28 de abril de 2016, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 316,188.20 m², quedando las superficies de la siguiente manera:

IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE LA ETAPA 1

Comercial	4,599.44	M²	X	\$41.00	\$188,576.96
-----------	----------	----	---	---------	--------------

TOTAL	\$188,576.96
--------------	---------------------

15. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para las vialidades que se generan en el fraccionamiento, ésta se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Avenida La Cantera
- Real de Minas
- Real de Santa Fe

16. Verificando que en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, que la Avenida La Canteras, corresponde a la continuación de la vialidad en sentido norte-sur, con proyección de continuidad hacia el sur del fraccionamiento, por lo que se considera factible la nomenclatura como se indica:

- Avenida La Cantera
- Real de Minas
- Real de Santa Fe

17. 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 2016, como a continuación se indica:

FRACCIONAMIENTO LAS HACIENDAS				
DENOMINACIÓN	LONGITUD (ML)	POR CADA	POR CADA 10.00 ML.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$601.00	\$60.00	
AVENIDA LA CANTERA	1,056.90	\$6,010.00	\$300.00	\$6,310.00
REAL DE MINAS	554.59	\$3,005.00	\$300.00	\$3,305.00
REAL DE SANTA FE	604.42	\$3,606.00	\$0.00	\$3,606.00
			TOTAL	\$13,221.00

(Trece mil doscientos veintiún pesos 00/100 M. N.)

18. Mediante oficio número SAY/3921/2016, de fecha 20 de junio de 2016, se informa que el día 9 de junio de 2016, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS se autorizó el siguiente asunto:

1. Acuerdo por el que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "LAS HACIENDAS" en el predio identificado con Clave Catastral 140100130145001.

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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE** que se otorgue la **Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”**, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, quedando las superficies de acuerdo con la Tabla de Superficie del fraccionamiento referidas en el **punto 11 del Dictamen Técnico**, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, así como lo establecido en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del fraccionamiento, la cantidad señalada en el **Considerando 13** del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de su autorización, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

3. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, así como lo establecido en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial y de servicios del fraccionamiento, la cantidad señalada en el **Considerando 14** del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

4. Respecto a la **nomenclatura** de las vialidades del fraccionamiento objeto del presente estudio, **esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico favorable para la autorización de la misma**, para quedar de la siguiente manera:

- Avenida La Cantera
- Real de Minas
- Real de Santa Fe

Debiendo el promotor cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura, a que se refiere el **Considerando 17** del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente.

5. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del 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 12,124.212 m² por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 15,376.006 m² por concepto de área verde, una superficie de 4,511.104 m² por concepto de plazas y una superficie de 24,765.643 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento, por lo que deberá coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno, para lo cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión.

6. El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo máximo de 90 días naturales a partir de la autorización del presente y/o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento de tipo popular denominado "Las Haciendas", la siguiente documentación

- Dictamen de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro (el cual, al no ser presentado en el plazo asignado, la presente autorización será revocada).
- Alineamiento Vial emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.
- Oficio de factibilidad de otorgamiento de agua potable vigente, por el total de las viviendas de la Etapa 1, emitido por el organismo operador correspondiente, toda vez que el documento presentado acredita 556 viviendas y 20 lotes comerciales, quedando pendientes 43 viviendas de las 599 viviendas autorizadas para la Etapa 1.
- Oficio de factibilidad definitiva de otorgamiento de servicios de energía eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad.
- Deslinde catastral debidamente protocolizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- Proyecto de alumbrado público debidamente aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales
- Proyecto de áreas verdes debidamente aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales
- Proyectos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, debidamente aprobados por el organismo operador correspondiente
- Proyecto de Electrificación, debidamente aprobado por la Comisión Federal de Electricidad
- Proyecto debidamente autorizado por el organismo operador correspondiente, respecto al manejo de los escurrimientos pluviales generados por las vialidades

7. El promotor deberá presentar evidencia de los cumplimientos indicados en el Dictamen de Uso de Suelo, Impacto Ambiental, Dictamen de Impacto en Movilidad (Impacto vial), y demás autorizaciones, en periodos semestrales y/o para la realización de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento.

8. Con fundamento en el artículo 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la Licencia de Ejecución de Obras de urbanización tendrá vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento. En caso que el desarrollador no concluya las obras de urbanización en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente la renovación de la licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, previamente a su vencimiento.

9. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

10. 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 los Artículos 13, 27 y 28 del 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; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; 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, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 1,000 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

11. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, 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.

12. 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.

13. El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal, de conformidad al Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

14. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Félix Osóres Sotomayor. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

15. 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 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

16. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

17. 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.

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, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de octubre del 2015 (dos mil quince), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I No. 1 Tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la emisión de la Autorización para la Licencia de Ejecución de obras de Urbanización, en los términos señalados en el Acuerdo Cuarto, Fracción I punto uno, del Acuerdo de Cabildo de mérito.

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernandez Representante Legal de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., la autorización para la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”**, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

SEGUNDO: Se otorga al Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernandez Representante Legal de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., la autorización de la **Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”**, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, para quedar conforme a lo establecido en el considerando número 15 y 16, así como en el resolutive 4, señalados en el presente Dictamen Técnico.

TERCERO: Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, así como lo establecido en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del fraccionamiento, la cantidad señalada en el **Considerando 13** del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

CUARTO: Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, así como lo establecido en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial y de servicios del fraccionamiento, la cantidad señalada en el **Considerando 14** del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

QUINTO: El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura, a que se refiere el **Considerando 17** del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

SEXTO: Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del 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 12,124.212 m² por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 15,376.006 m² por concepto de área verde, una superficie de 4,511.104 m² por concepto de plazas y una superficie de 24,765.643 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento, por lo que deberá coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno, para lo cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión.

SEPTIMO: El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo máximo de 90 días naturales a partir de la autorización del presente y/o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento de tipo popular denominado "Las Haciendas", lo indicado en el Considerado 6 de los Resolutivos del Dictamen, del presente documento.

OCTAVO: El promotor deberá presentar evidencia de los cumplimientos indicados en el Dictamen de Uso de Suelo, Impacto Ambiental, Dictamen de Impacto en Movilidad (Impacto vial), y demás autorizaciones, en periodos semestrales y/o para la realización de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento.

NOVENO: Con fundamento en el artículo 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la Licencia de Ejecución de Obras de urbanización tendrá vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento, En caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente la renovación de la licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, previamente a su vencimiento.

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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

DÉCIMO PRIMERO: 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 los Artículos 13, 27 y 28 del 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; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; 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, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 1,000 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

DÉCIMO SEGUNDO: De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, 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 TERCERO: 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.

DÉCIMO CUARTO: El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal, de conformidad al Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO QUINTO: En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

DÉCIMO SEXTO: 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 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO SEPTIMO: El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

DÉCIMO OCTAVO: 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.

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, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 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 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre del 2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la emisión de la Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en los términos señalados en el acuerdo Cuarto fracción I.I. del Acuerdo de Cabildo de mérito.

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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

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, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernandez Representante Legal de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 21 DE JUNIO DE 2016.
ATENTAMENTE

M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez
Secretario de Desarrollo Económico,
Planeación Urbana y Ecología

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; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I. DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

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; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene 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, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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.

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

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

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

7.- Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 244 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

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

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

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

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

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para Venta de las Unidades Privativas, por lo cual dado que el condominio forma parte del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol Sección Misión del Mayorazgo es competencia de esta Secretaría, atender la solicitud de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas para el Condominio “CASA DE CARDONA”.

9. Que mediante escrito de fecha 6 de junio de 2016, presentado por el Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Lander del Bajío”, S.A. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicitó **la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas** para el condómino Habitacional de Tipo Popular denominada “CASA DE CARDONA”, ubicado en Avenida Punta Norte número 141, Lote 2 Manzana 2, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del

Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerta de esta ciudad, consistente en “**84 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Se justifica la propiedad del predio en que se desarrolla el condominio, mediante escritura pública número 101,578 de fecha 09 de noviembre de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con el folio inmobiliario número 00259441/0004 de fecha 27 de diciembre de 2012, en el que se hace constar el contrato de compraventa de inmuebles, con reserva de dominio de las fracciones F1-137 de la parcela 137 Z-6 P1/2, con una superficie de 59,778.99m2 identificado con la clave catastral 140211801080017 y la fracción F1-140 de la parcela 140 Z-6 P1/2, con una superficie de 70,064.66m2 identificado con la clave catastral 140211801080020, pertenecientes al Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, entre la sociedad mercantil denominada “Comercial Oder” sociedad Anónima de Capital Variable; representada en el acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales así como Jose Agustín Valero Santillán y a quienes en forma conjunta se les identifica como la parte vendedora y por otra parte “Lander del Bajío”, Sociedad Anónima de Capital Variable; identificado como la parte compradora representada por el Ingeniero Gustavo Villareal Cantú.
2. Mediante Escritura Pública número 37,069 de fecha 24 de julio de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Hermosillo Sonora, bajo el folio mercantil electrónico número 40733-7 de fecha 09 de agosto de 2012; se hace constar la comparecencia del señor Javier Garcia de Leon Peñuñuri, en su carácter de Representante Legal de Mapas, Soluciones de Negocios, Sociedad Anónima de Capital Variable y el Señor Ingeniero Gustavo Villareal Cantú, los cuales constituyen la sociedad anónima de capital variable denominada “Lander del Bajío”.
3. Mediante escritura pública número 37,915 de fecha 20 de febrero de 2013, se hace constar la comparecencia del señor Javier Garcia de Leon Peñuñuri, en su carácter de presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Denominada “Lander del Bajío” Sociedad Anónima de Capital Variable; y se otorga a favor del Señor Jorge Arturo Carnaya Leissa, Poder General para pleitos, cobranzas y actos de administración, con todas las facultades generales y especiales.
4. Mediante escritura pública número 22,132 de fecha 02 de abril de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con el folio inmobiliario 00259441/0005 de fecha 29 de abril de 2014, se hace constar la cancelación de la reserva de dominio, que otorga la sociedad mercantil denominada “Comercial Oder” sociedad Anónima de Capital Variable; representada en el acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales así como Jose Agustín Valero Santillán a favor de “Lander del Bajío”, Sociedad Anónima de Capital Variable.
5. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como “Ciudad del Sol”, al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la nomenclatura de la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera, autorizada en el Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del desarrollo.
6. Mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de todos los desarrollos inmobiliarios del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002
00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002
00259370/0002	00259401/0002	00259364/0002	00259411/0002	00259464/0002	00259451/0002	00259485/0002	00259548/0002
00259367/0002	00259408/0002	00259378/0002	00259410/0002	00259568/0002	00259456/0002	00259487/0002	00259550/0002

Dentro de los desarrollos de la zona anteriormente referidos se encuentra el fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, con lo que da cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro respecto a las áreas de transmisión gratuita correspondientes a dicho fraccionamiento, así como para los condominios que en el que se desarrollen, entre los que se encuentra el presente.

7. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/SSMA/0198/2013 de fecha 02 de mayo de 2013, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental y su procedencia para 3309 viviendas, mas las 3691 viviendas

previamente autorizadas, quedando a la fecha un total de 7000 viviendas para el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado "Ciudad del Sol" con una superficie total de 258.52 ha., ubicado en el Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, que incluye las correspondientes al condominio en estudio.

8. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio número SSPM/737/DGM/IV/2014 de fecha 16 de julio de 2014, emitió el Dictamen Técnico Factible Vial para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".

9. En alcance al oficio número SSPM/737/DGM/IV/2014 de fecha 16 de julio de 2014, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal emitió el oficio SSPM/1047/DGM/IV/2014 de fecha 2 de octubre de 2014, amparando el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para 1,039 viviendas que comprenden la totalidad del fraccionamiento, en las que se incluye la presente unidad condominal.

10. Mediante oficio número SSPM/DAAP/1650/2014 de fecha 17 de junio de 2014, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión de los Proyectos Arquitectónicos/Ejecutivos de 6 Condominios y 2 Unidades Condominales, los cuales conforman el Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de contenedores de residuos.

11. Por Acuerdo de la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de Expediente 034/14, de fecha del 17 de diciembre de 2014, se aprobó el acuerdo en el que se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", Delegación Felipe Carrillo Puerto.

12. La Comisión Estatal de Agua emite mediante oficio número VE/2316/2014 de fecha 31 de diciembre de 2014, con número de expediente QR-026-05-D6 la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 501 viviendas, correspondiente a las viviendas de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".

13. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 23 de enero de 2015, emitió la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica para el Fraccionamiento al que denominan "Misión del Mayorazgo", ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol sección Misión del Mayorazgo, Municipio de Querétaro; perteneciente a la empresa denominada "Lander del Bajío", S. A. de C. V.

14. Mediante oficio número DMC/DT/443/2015 de fecha 16 de febrero de 2015, la Dirección Municipal de Catastro emitió su opinión respecto al deslinde catastral del Lote 2 Manzana 2, en la Etapa 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", considerando que no existe conflicto en sus dimensiones y linderos, entre lo establecido en el plano de lotificación autorizado (SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/1921/2014), toda vez que el envolvente del Fraccionamiento antes indicado corresponde con las poligonales señaladas como F137 y F141, mismas que se desprendieron de la poligonal deslindada bajo expediente técnico correspondiente al deslinde catastral de Ciudad del Sol (DT2005186).

15. El promotor presenta escritura pública número 29,359 de fecha 27 de marzo de 2015, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00508356/0001, 00508357/0001, 00588356/0002, 00508357/0002, 00490617/0008, 00508356/0003, 00490617/0009, 00508356/0004, 00508357/0003, 00508361/0001, 00508362/0001, 00508365/0001 de fecha 22 de abril de 2015, en el que se hace constar la protocolización de:

- Dictamen Técnico de fecha 17 de diciembre de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".
- Del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, identificado con el expediente número 034/15 de fecha 17 de diciembre de 2014, 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 "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".
- La Donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de una de 13,219.25 m2 por concepto de Vialidades, así como una superficie de 3,495.76 m2 relativo al artículo 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en cumplimiento a la fracción V del artículo en cita y por cuanto ve a los lotes Condominales del fraccionamiento.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201409172 autorizado en fecha 20 de febrero de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 2 de la Manzana 2, en la Etapa 1 del Fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con superficie de 11,176.61 m2, un Condominio con 84 viviendas.

17. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201400093 de fecha 27 de febrero de 2015, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el condominio Habitacional de tipo popular denominado "CASA DE CARDONA", ubicado en Avenida Punta Norte sin número, Lote

2 de la Manzana 2 dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en “84 VIVIENDAS”.

18. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expediente C-018/15 de fecha 12 de junio de 2015 se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CASA DE CARDONA”, ubicado en Avenida Punta Norte sin número, Lote 2 de la Manzana 2, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “84 VIVIENDAS”.

19. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de fecha 12 de junio de 2015, en que se Autoriza la licencia de ejecución de obras de urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CASA DE CARDONA”, ubicado en Avenida Punta Norte sin número, Lote 2 de la Manzana 2, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, presenta comprobante de pago folio Z-3851256 de fecha 16 de junio de 2015 por la cantidad de \$ 57,491.33 (cincuenta y siete mil cuatrocientos noventa y un pesos 33/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

20. El promotor presenta escritura pública número 32,271 de fecha 31 de julio de 2015 emitida por el Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 en la que se protocoliza la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “Casa de Cardona” ubicado en Avenida Punta Norte sin número, Lote 2 de la Manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 84 viviendas.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/2006/2016 de fecha 31 de mayo de 2016, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “Casa de Cardona”, ubicado en Avenida Punta Norte sin número, Lote 2 de la Manzana 2, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 37.87% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$ 2,872,814.55 (dos millones ochocientos setenta y dos mil ochocientos catorce pesos 55/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$3,556,796.92	X	62.13%	X 100% + 30%
		Total Fianza	\$2,872,814.55

22. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/2006/2016 de fecha 31 de mayo de 2016 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, presenta fianza numero 3503-01428-4 de fecha 31 de mayo de 2016 por un monto de \$ 2,872,814.55 (dos millones ochocientos setenta y dos mil ochocientos catorce pesos 55/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1.- Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CASA DE CARDONA**”, ubicado en Avenida Punta Norte número 141, Lote 2 Manzana 2, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**84 VIVIENDAS**”.

2.- Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CASA DE CARDONA**”, ubicado en Avenida Punta Norte número 141, Lote 2 Manzana 2, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**84 VIVIENDAS**”.

3.- De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o aéreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento

independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

4.- Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$7,733,407.33 (siete millones setecientos treinta y tres mil cuatrocientos siete pesos 33/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 6,552.03 m², que corresponden a la construcción de las viviendas que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201601507 de fecha 2 de mayo de 2016, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

5.- Con base al artículo 237 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras o contratos de compraventa deberá indicarse que cada propietario podrá realizar obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficiente su utilización, estorbe o dificulte el uso común.

Siendo necesario que en las escrituras individuales que se tiren relativas a la adquisición de inmuebles en Condominio se establezca lo dispuesto en los artículos 224 y 229 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Por otra parte deberá indicarse a cada condómino dentro de la protocolización de su escritura lo siguiente:

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

Los gastos de mantenimiento serán por cuenta del grupo de condóminos beneficiados.

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.

Cualquier tipo de obra dentro del condominio deberá ser aprobada previamente mediante asamblea de condóminos debidamente protocolizada, y solicitar su autorización correspondiente ante esta dependencia.

Así mismo, de conformidad con el artículo 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para constituir el Régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

"[...] I. La denominación;

II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, señalando expresamente si el condominio se encuentra ubicado dentro de un conjunto urbano. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;

III. La licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio y los datos de identificación de las licencias, planos, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio;

IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;

V. El proindiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;

VI. El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;

VII. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

VIII. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;

IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

X. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;

- XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;
- XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;
- XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;
- XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;
- XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y
- XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, los documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento del condominio. [...]"

En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, el desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas, en términos del artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a "Lander del Bajío", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS PARA EL CONDOMINIO HABITACIONAL DE TIPO POPULAR DENOMINADO "CASA DE CARDONA"**, ubicado en Avenida Punta Norte número 141, Lote 2 Manzana 2, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"84 VIVIENDAS"**.

SEGUNDO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, el desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas, en términos del artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

TERCERO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

QUINTO. 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 por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

5. Mediante Escritura Pública número 15,946, de fecha 04 de marzo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública No. 30 en el Estado de Querétaro, se acredita la constitución de la Sociedad Constructora, Inmobiliaria y Desarrolladora Quizarg, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, otorgando el Poder General para Actos de Dominio al ciudadano Alejandro Quiroz Mosqueda.

6. El solicitante acredita la propiedad del predio, mediante Escritura Pública número 84, 153 de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 7, en el Estado de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Real número 00338038/0003 de fecha 26 de junio de 2014.

7. Mediante Oficio SAY/DAI/1131/2016 de fecha 17 de junio de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, derivado de la petición presentada por el ciudadano Alejandro Quiroz Mosqueda, misma que fue remitida mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1040/2016 bajo el número de Folio **095/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“... Antecedentes

1. Mediante escrito de fecha 20 de mayo de 2016 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Alejandro Quiroz Mosqueda, representante legal de la persona moral denominada “Constructora, Inmobiliaria y Desarrollos Quizarg”, S. de R.L. de C.V., solicita **el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en la Avenida Eurípides identificado como lote 5, manzana 2, del fraccionamiento Ampliación El Refugio, con la clave catastral 14 01 084 01 102 005 y superficie de 5,157.93 m²; Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior con el objeto de llevar a cabo el cambio de uso de suelo para el desarrollo de un proyecto que contempla la construcción de locales comerciales y de servicios.

2. Mediante escritura número 15,946 de fecha 4 de marzo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño Notario público, Titular de la Notaría Pública número 30 de esta ciudad, se hace constar la constitución de la Constructora Inmobiliaria y Desarrollo Quizarg Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 4449-1 de fecha 5 de abril de 2013.

3. Se acredita la propiedad a favor de la Sociedad Mercantil denominada “Constructora, Inmobiliaria y Desarrollo Quizarg, S.R.L. de C.V., del predio identificado como lote 5, de la manzana 2, con superficie de 5,157.93 m², del fraccionamiento Ampliación El Refugio, mediante escritura pública 84,153 de fecha 19 de diciembre de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario Adscrito de la Notaría Número 7 de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00338038/0003 de fecha 26 de junio 2014.

4. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, 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” N° 19 el 1 de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se encontró que el predio en estudio se ubica en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) sobre vialidad primaria urbana.

5. Así mismo y de revisión al plano de lotificación autorizado del fraccionamiento Ampliación El Refugio, mediante oficio No. DDU/COU/FC/2129/2013 de fecha 12 de julio de 2013, se encontró que el predio en estudio está considerado para el desarrollo de un proyecto habitacional en condominio con 55 viviendas.

6. Con base en lo señalado en los dos puntos anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite la viabilidad de uso de suelo, mediante dictamen IUS201603455 de fecha 17 de mayo de 2016, en el que se informa a petición del promotor, que dada la ubicación del predio en una zona habitacional y el uso habitacional asignado en el plano de lotificación del fraccionamiento Ampliación El Refugio, se considera como uso prohibido el uso de suelo comercial y servicios solicitado, por lo que se determina viable ubicar única y exclusivamente un condominio con (55) viviendas.

7. El fraccionamiento Ampliación El Refugio, corresponde a un fraccionamiento de tipo Residencial Medio, en el que se han desarrollados proyectos habitacionales generados bajo régimen en condominio, con macrolotes destinados para uso comercial y de servicios, entre las que se encuentran las instalaciones de un Centro de investigación de la Empresa General Electric, y lotes sin desarrollar. Así mismo colinda con el fraccionamiento Ampliación El Refugio III en proceso de desarrollo, así como con los fraccionamientos El Refugio y La Cima ubicados al sureste del sitio, mismos que cuentan con una densidad de población similar al fraccionamiento Ampliación El Refugio y en los que se desarrolla vivienda de tipo residencial medio a medio alto con vivienda unifamiliar y macrolotes con desarrollos habitacionales bajo el régimen de propiedad en condominio.

En lo que se refiere al establecimiento de actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad que dan servicios a los colonos de la zona, se han instalado principalmente en predios con frente con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y la Avenida Eurípides.

8. El promotor no presenta una propuesta sobre el proyecto que pretende llevar a cabo, sin embargo conforme a su petición señala que se pretende desarrollar una edificación, para destinarla a actividades comerciales a fines a la zona, las cuales serían de conformidad con lo señalado en la tabla de usos de suelo del Plan de Desarrollo de la Delegación municipal Epigmenio González, permitidos para actividades Comerciales y/o de Servicios.

9. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el predio se encuentra actualmente libre de construcción, contando con frente a la Avenida Eurípides, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, encontrándose al frente del predio, obras de generación de carriles laterales de la vialidad citada, existiendo además en la zona 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 uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en la Avenida Eurípides identificado como lote 5, manzana 2, del fraccionamiento Ampliación El Refugio, con la clave catastral 14 01 084 01 102 005 y superficie de 5,157.93 m²; Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, al tener acceso a través de una vialidad primaria urbana, que cuenta sección adecuada para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios que aportarán en los requerimientos de los colonos de la zona, al tener conexión con diversos fraccionamientos en proceso, por lo que se considera que el proyecto que se pretende llevar a cabo no afecta las características urbanas de la zona, toda vez que servirá para dotar de actividades comerciales y de servicios que beneficiarán a los colonos al evitar 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, induciendo un crecimiento ordenado reactivando la vitalidad urbana, integrándose a su entorno urbano con un diseño afín a las edificaciones existentes y proyectadas en la zona, lo cual permitirá apoyar a lo referido en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que en su eje 4, contempla generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante el promotor deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- Para el desarrollo de su proyecto 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 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, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Presentar el dictamen de Impacto Vial avalado por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas.
- Debe dotar de las obras de urbanización necesarias para el desarrollo de su proyecto que le señalen tanto la Secretaría de Obras Públicas municipal como la Comisión estatal de Caminos, las cuales incluyen la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, dotación de alumbrado público conforme a los lineamientos que le indique la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
- A fin de mitigar el impacto ambiental, el desarrollador deberá solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, derivados de la manifestación de impacto ambiental correspondiente.
- De pretender dar un uso diferente al autorizado, el predio deberá ser restituido al uso asignado por el Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González.
- Se otorga un plazo no mayor a doce 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 se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el instrumento de planeación urbana vigente.
- Para el caso de pretender vivienda, la densidad de población deberá ser conforme a la asignada para el fraccionamiento Ampliación El Refugio, y en proporción a la superficie que se destine para dicha actividad.
- 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.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictamen correspondiente.”

8. Mediante oficio SAY/DAI/1132/2016, se solicitó por parte de la Secretaría de Ayuntamiento a la Secretaría de Movilidad, emitiera su opinión técnica debidamente fundada y motivada, relativa al Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab/Ha (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Avenida Eurípides identificado como lote 5, manzana 2, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio con Clave Catastral 140108401102005 y superficie de 5,157.93 m²; Delegación Municipal Epigmenio González, misma que fue ingresada en la Secretaría del Ayuntamiento con el número de folio **ETM/081/2016**, de la cual se desprende lo siguiente:

“ARGUMENTOS:

1. Con fundamento en el Artículo 4, Incisos I, III, y IV y demás relativos del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y con fundamento en el Artículo 73, Incisos II, III IV y VI del Código Municipal de Querétaro, se establece que a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, le corresponde “... elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y modificar planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción y competencia, en conjunto con la Secretaría de Movilidad...” así como “...Participar en la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano correspondiente al Municipio de Querétaro en la zona conurbada, en forma conjunta y coordinada con la Secretaría de Movilidad...”. Por tal motivo, y a fin de emitir una Opinión Técnica al respecto de lo solicitado, esta Secretaría pone a consideración del H. Ayuntamiento el presente Estudio Técnico en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano.

2. El Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018 establece en su Eje 3 “Ciudad Compacta”, la necesidad de promover la Ciudad Compacta dentro del Municipio de Querétaro, a fin de evitar desplazamientos hacia zonas más alejadas y disminuir las distancias, reducir la segregación y exclusión, disminuir el consumo energético y la emisión de CO₂, y reducir los costos de servicios públicos. Así como impulsar el uso de nuevas tecnologías verdes, promover la movilidad no motorizada (peatonal y ciclista) e impulsar la preservación de áreas verdes y zonas naturales.

Instrumentos de Planeación ambiental y urbana aplicables al predio

1. De conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro se determina lo siguiente:

El Lineamiento L100 aplicable a la Unidad de Gestión Ambiental No. 100 “Zona Urbana de Querétaro”, señala que para dicha Unidad, se deberá: “Propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad de Querétaro, para amortiguar los conflictos e impactos ambientales, en concordancia con el crecimiento natural de la población, y a la normatividad e instrumentos de planeación urbana vigentes, debiendo proteger la cubierta vegetal en los sitios donde haya una restricción o condicionante emitida por una autoridad federal, estatal o municipal”.

Dicho Ordenamiento establece Criterios de Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos aplicables a las UGAS con Política Principal Urbana, a fin de “...contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el Artículo 27 Constitucional en materia de asentamientos humanos...”, dichos Criterios establecen que:

- “Las autoridades federales, estatales y municipales, en la esfera de su competencia, deberán tomar en cuenta el Programa de Ordenamiento Ecológico Local para la formulación, actualización o ejecución de los instrumentos de planeación urbana.”;
- “En la determinación de los usos de suelo de los instrumentos de planeación urbana o en sus modificaciones, se buscara lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitara el desarrollo de esquemas segregados o monofuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva”;
- “En la definición de áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental”;
- “Se deberá privilegiar a través de incentivos, el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental, así como modos de movilidad no motorizada y accesibilidad universal”; entre otros.

2. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González se determina lo siguiente:

Las zonas colindantes al predio cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 habitantes por hectárea (H2). De conformidad con dicho Plan, la zona tiene un uso de suelo proyectado predominantemente habitacional de baja densidad, con vivienda de tipo residencial.

3. De conformidad con el Plano autorizado del Fraccionamiento Ampliación El Refugio, oficio No. DDU/COU/FC/2129/2013 de fecha 12 de julio de 2013, los Lotes 1 y 2 de la Manzana 5 y el Lote 3 de la Manzana 2 del referido Fraccionamiento, los cuales se ubican dentro de la zona de influencia directa del predio, se encuentran etiquetados con el uso de suelo Comercial y de Servicios.

Condiciones generales de la Red de Movilidad Urbana Municipal

1. La infraestructura peatonal existente tiene pendientes promedio menores al 10%, lo cual se encuentra dentro de los parámetros máximos aceptables para promover la movilidad no motorizada desde y hacia el predio, las banquetas existentes tienen una sección vial autorizada de 3.00 metros compuestos por 1.80 metros de circulación peatonal efectiva y 1.20 metros de franja verde y guarnición. Existen algunos nodos o actividades complementarias al uso pretendido dentro de la zona efectiva de influencia peatonal del predio que pueden dar servicio al mismo y promover viajes peatonales. **Por lo anterior se determina que la conectividad y accesibilidad peatonal del predio en estudio es media y el potencial de generar viajes peatonales en condiciones óptimas desde y hacia el predio es media.**

2. Actualmente no existe infraestructura ciclista dentro de la zona de influencia del predio en estudio sin embargo las vialidades al interior del predio son de carácter local, adecuadas para la designación de carriles compartidos ciclistas, las pendientes promedio naturales del predio son adecuadas para la realización de viajes ciclistas, existen algunos nodos o actividades complementarias al uso pretendido dentro de la zona efectiva de influencia ciclista del predio que pudieran generar viajes ciclistas. Por lo anterior **se determina que la accesibilidad ciclista del predio es media y el potencial de generar viajes ciclistas en condiciones óptimas desde y hacia el predio es alta, mediante la habilitación de la infraestructura ciclista.**

3. **El predio en estudio no tiene conectividad con el Sistema de Transporte Público Metropolitano**, por lo cual se espera que la mayor cantidad de viajes generados desde y hacia el predio en estudio se realizaran en automóvil particular. Sin embargo, existe la infraestructura vial existente cuenta con el potencial de generar la infraestructura necesaria que eventualmente pueda ser servida por dicho sistema.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, esta Secretaría considera técnicamente **VIABLE** la solicitud realizada por el C. Alejandro Quiroz Mosqueda, representante legal de Constructora, Inmobiliaria y Desarrollos Quizarg Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, quien solicita cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2) a Comercial y de Servicios (CS), para el predio identificado como Lote 5, Manzana 2 del Fraccionamiento Ampliación El Refugio, con clave catastral 140108401102005 y superficie de 5,157.938 m². Para lo cual, a fin de garantizar un desarrollo urbano sustentable a corto, mediano y largo plazo, alineado con los niveles superiores de planeación e integrado de forma armónica y eficiente con su contexto urbano se deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

1 Determinantes de la imagen urbana

1.1 Los muros de colindancia, las fachadas ciegas y los muros visibles desde la vía pública o desde las construcciones colindantes con altura igual o menor a 3 niveles o 10.50 metros, deberán contar con un recubrimiento consistente en al menos aplanado y pintado.

2 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada

2.1 El proyecto deberá considerar los lineamientos de diseño establecidos en el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, a fin de lograr una adecuada conectividad y accesibilidad peatonal en las zonas de transición público-privada y áreas comunes de circulación. Entre los aspectos relevantes que se deberán considerar se señalan los siguientes:

2.1.1 Los senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal al interior del proyecto deberán tener una sección mínima de 120 cms. sin contar el ancho de guarnición, libre de obstáculos verticales y horizontales para garantizar la adecuada circulación de una persona usuaria de silla de ruedas con acompañante; cualquier elemento vertical u horizontal que sobresalga deberá localizarse en una franja de servicio cuya sección será adicional a la sección mínima de 120 cms;

2.1.2 La altura mínima requerida desde el nivel de banqueta al lecho bajo de la señalización vertical sobre las banquetas es de 220 cms;

2.1.3 La pendiente longitudinal senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal internas deberán ser menores al 4%, las circulaciones con pendientes longitudinales mayores deberán contar con elementos de circulación vertical para garantizar la seguridad de los usuarios;

2.1.4 La pendiente transversal de banquetas, senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal deberán ser menores al 2%.

2.1.5 No se deberán modificar los niveles ni las pendientes naturales de las banquetas para generar accesos al predio, cualquier desnivel o rampa necesario para el proyecto arquitectónico deberá solucionarse desde el alineamiento hacia el interior del predio. En este caso, se recomienda que la sección de las guarniciones sea de tipo pecho paloma;

2.1.6 Todas las esquinas deberán estar habilitadas con rampas de pendiente máxima del 6%, preferentemente de tipo abanico, en concordancia con las especificaciones del Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad antes citado; y

2.1.7 Las juntas de pavimentos no podrán ser mayores a 13 mm.

2.2 Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento por cada 2 cajones de estacionamiento que le sean requeridos de conformidad con la normatividad vigente aplicable para los diferentes giros pretendidos, debiendo localizarlos al interior del predio en alguna zona o zonas de uso común o de transición público-privado, con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta, contribuir a la reducción de viajes locales por medios motorizados y reducir el impacto vial potencial en la zona.

3 Inclusión de estacionamientos y mejoramiento de la infraestructura vial

3.1 En caso de que el proyecto requiera rampas de acceso y salida, estas deberán ubicarse completamente al interior del predio sin invadir las banquetas y deberán contar con la señalética necesaria para garantizar su adecuado funcionamiento.

3.2 Las zonas de ascenso y descenso así como las zonas de maniobras que sean requeridas se deberán ubicar completamente al interior del predio, garantizando que derivado de las actividades realizadas al interior del predio no se obstaculice la circulación de la vialidad que da acceso al predio.

3.3 En materia de estacionamiento se deberá cumplir con lo siguiente:

3.3.1 El proyecto arquitectónico deberá contemplar la dotación de cajones de estacionamiento que sean indicados en su momento para cada uno de los giros que integren el proyecto, y deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad vigente aplicable.

3.3.2 Se deberá procurar evitar la instalación de cajones de estacionamiento sobre el frente del predio a fin de promover la seguridad de peatones y ciclistas y no generar afectaciones al funcionamiento de la vialidad que da acceso al predio. En caso que sea indispensable la instalación de cajones de estacionamiento en el frente del predio para el desarrollo adecuado del proyecto arquitectónico, dichos cajones deberán mantener el mismo nivel de la banqueta, en caso de que el proyecto arquitectónico prevea la generación de un desnivel en su nivel de acceso respecto al nivel de banqueta, dicho desnivel deberá desarrollarse fuera de la franja de estacionamiento con frente al predio, a fin de garantizar la seguridad de los peatones.

3.3.3 El diseño de los accesos y salidas vehiculares, y en su caso de los cajones de estacionamiento con frente al predio, deberán garantizar que durante las maniobras de estacionamiento, acceso y salida vehicular, se cuente con la visibilidad adecuada de los peatones, ciclistas y automovilistas circulando en la vialidad que da frente al predio.

3.3.4 No se permitirá el estacionamiento en vía pública en las inmediaciones y frente del predio, a fin de no generar externalidades negativas a los predios vecinos y dentro de la zona de influencia, por lo cual el solicitante deberá considerar la edificación dentro de su proyecto de los cajones de estacionamiento adicionales a los establecidos por la normatividad vigente aplicable, que estime necesarios para los giros proyectados a fin de que su proyecto sea viable, funcional y sostenible en el corto, mediano y largo plazo.

4 Implementación de Usos Mixtos

4.1 En caso de pretender la mezcla de usos habitacionales y comerciales o de servicios, se deberá procurar la inclusión de plantas bajas activas con comercios en planta baja, que den servicio local a los habitantes dentro de la zona de influencia directa del predio y promuevan viajes ciclistas y peatonales.

4.2 Las áreas de transición público – privada deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente y seguro que promuevan la movilidad no motorizada, mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, y pudiendo habilitarse parques de bolsillo o terrazas al frente del predio.

4.3 Se deberá garantizar que derivado del aprovechamiento del predio para usos comerciales y de servicios, no se genere contaminación por ruido, energía térmica, vibraciones, etc. apegándose a lo establecido en el Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable. La construcción deberá contar con materiales, tecnologías y/o procesos constructivos que garanticen la no afectación y contaminación a las propiedades contiguas y la vía pública. En caso contrario, será motivo para que el H. Ayuntamiento pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya el uso asignado en el Plan Parcial correspondiente”

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del reglamento interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaria del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4024/2016 de fecha 22 de junio de 2016 remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de junio de 2016, en el Punto 3, Apartado VII, Inciso 18 del orden del día, por unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, 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 de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Avenida Eurípides identificado como lote 5, manzana 2, del Fraccionamiento

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. 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.

4. 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.**

5. Mediante escrito de fecha 16 de noviembre de 2015, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, la ciudadana Sandra Calzada Lara, solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios, para el predio ubicado sobre el Anillo Vial Fray Junípero Serra, dentro de la colonia San Juan, identificado con clave catastral 14 01 001 39 092 003, con superficie de 879.04 m²; radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 233/DAI/2015.

6. La solicitante acredita la propiedad del predio a través de la escritura pública 31,401 de fecha 18 de mayo de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Santos de Jesús Martínez Reséndiz, Notario titular de la Notaría Pública Número 20 de esta demarcación notarial.

7. De la petición presentada por la solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante los oficios SAY/DAI/270/2015 de fecha 24 de noviembre de 2015, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones 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 le corresponde regular el ordenado crecimiento urbano municipal, así como el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

7.1. Asimismo mediante el oficio SAY/DAI/271/2015 de fecha 24 de noviembre de 2015, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y según lo estipulado en el artículo 4 del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad ésta tiene las siguientes atribuciones:

" VI. Emitir, por sí o con base en estudios elaborados por consultores especializados que al efecto presenten los interesados, dictámenes de impacto en movilidad que deberán ser considerados como condición para emitir cualquier autorización, otorgamiento o modificación de uso de suelo, relacionado con obras, desarrollos inmobiliarios o autorizaciones de funcionamiento para establecimientos cuya superficie exceda los 500 metros cuadrados, incluyendo especialmente fraccionamientos y condominios, centros comerciales, mercados o centrales de abasto, supermercados, tiendas departamentales o de conveniencia, escuelas y hospitales, hoteles, moteles y restaurantes, fábricas, terminales de transporte público, centros

financieros y de servicios, clubes e instalaciones deportivas, cines, teatros y auditorios u otras edificaciones análogas. Dichos dictámenes podrán señalar las acciones de mitigación a que estará condicionado el uso del suelo y determinar, conforme a las disposiciones generales que al efecto se establezcan, la donación de señales de tránsito, dispositivos de semaforización, cableado, pintura, vialitas, barreras de protección, reflejantes, luminarias u otros elementos necesarios para la señalización vial.”

8. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0174/2016 de fecha 15 de febrero de 2016, fue remitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología el Estudio Técnico bajo el número de Folio **030/16** relativo a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 150 Hab./Ha., a Uso Habitacional con Densidad de Población de 150 Hab./Ha., y Servicios, para el Lote 3 de la manzana II, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, del Asentamiento Humano denominado San Juan, identificado con clave catastral 14 01 001 39 092 003 y superficie de 879.04 M2, Delegación Municipal Epigmenio González, del cual se desprende lo siguiente:

“...

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la **C. Sandra Calzada Lara, solicita el cambio de uso de suelo a uso habitacional y Servicios, para el predio identificado como lote 3 de la manzana 2, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Asentamiento Humano denominado “San Juan”, identificado con clave catastral 14 01 001 39 092 003 y superficie de 879.04 m², Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior, derivado del interés de la propietaria del predio de llevar a cabo la regularización de la construcción que se ubica al interior del predio, a fin de habilitar los espacios, para destinarlos a actividades comerciales y de servicios.

2. Se acredita la propiedad del lote 3 de la manzana 2 del predio ubicado en el Anillo Vial Fray Junípero Serra, del Asentamiento Humano denominado “San Juan”, a favor de la C. Sandra Calzada Lara, mediante escritura pública 31,401 de fecha 18 de mayo de 2012, documento pasado ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 20 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Sello Electrónico de Registro, bajo el Folio Inmobiliario 00396229/0003 de fecha 2 de agosto de 2012.

De acuerdo a los datos de la escritura referidos en el antecedente anterior inmediato, el predio cuenta con una superficie de 879.04 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 001 39 092 003.

3. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, 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, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE).

4. Sin embargo, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de enero de 2011, el Ayuntamiento aprobó el Acuerdo relativo a la autorización de Cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) y Espacio Abierto (EA) a uso habitacional con densidad de 150 hab/ha (H1.5), para una fracción con superficie de 33,592.76 M² perteneciente a la Parcela 77 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González Flores, para la regularización del Asentamiento Humano denominado “San Juan”

5. El Asentamiento humano denominado San Juan, corresponde a un asentamiento humano regularizado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión de Cabildo de fecha 5 de abril de 2011, en donde predomina la vivienda desarrollada en uno y dos niveles de tipo popular, en el que adicionalmente se establecieron actividades de usos comerciales y de servicios de tipo básico en lotes ubicados sobre el Anillo Vial Fray Junípero Serra, con giros considerados de baja intensidad, compatibles con vivienda.

6. Adicionalmente 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 para uso urbano.

7. Con fecha 6 de noviembre de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emite la viabilidad de uso de suelo IUS201506673, en donde se determina que con base a la ubicación del predio, al uso pretendido, y toda vez que el predio es exclusivamente habitacional. Se determina no viable ubicar seis locales comerciales y seis locales de servicios en el predio.

8. El promotor no presenta una propuesta del proyecto, no obstante de acuerdo a la construcción existente en el sitio, corresponde a locales comerciales y de servicios de mediana y baja intensidad, al contar con una edificación desarrollada en dos niveles, delimitado con una reja y destinando una superficie para área de estacionamiento.

9. El acceso al predio es a través de una lateral del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria de carácter metropolitano que sirve de conexión entre la zona oriente con la zona poniente de la ciudad, 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, no obstante su acceso es a través de un terraplén de empedrado al no estar definido un carril de incorporación hacia dicha vialidad.

Respecto a las vialidades internas del Asentamiento, cuentan con un mínimo de servicios de urbanización, como agua potable y drenaje, con arroyos a base de terracería y banquetas solo en algunas secciones, estando la vialidad de acceso al predio dentro del derecho de vía contemplado para la ampliación de la sección vial del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, no obstante que la sección no ha sido urbanizada, así mismo en predios ubicados al poniente del predio, se han establecido actividades comerciales y de servicios, siendo que el acceso del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, a la lateral sin desarrollar, se da a por medio de una sección vial intermedia, habilitada a base de empedrado.

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que al interior del predio se ubica una obra en proceso de construcción desarrollada en dos niveles, encontrándose el terreno delimitado en su perímetro, adicionalmente se tiene que al frente del predio se carece de banquetas y guarniciones, siendo que los servicios de infraestructura básica se encuentran en proceso de desarrollo, sin embargo al frente del predio se cuenta con alumbrado público, adicionalmente, la vialidad que da frente al predio, se encuentra desarrolla a nivel de terracería en regular estado de conservación.

OPINIÓN TÉCNICA:

Un vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable, el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de **150 hab/ha (H1.5) a uso habitacional y Servicios con densidad de población con densidad de población de 150 hab./ha, para el predio identificado como lote 3 de la manzana 2, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, del Asentamiento Humano denominado “San Juan”, identificado con clave catastral 14 01 001 39 092 003 y superficie de 879.04 m², Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, al encontrarse en una zona adecuada para actividades comerciales debido a su acceso a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria con carácter regional que permite el desarrollo de actividades como la propuesta, por lo que el uso que se pretende dar al inmueble no modifica la estructura urbana de la zona, al encontrarse en un área en proceso de consolidación con actividades similares a la propuesta, al considerar actividades de mediana y baja intensidad, destacando que se pretende desarrollar un proyecto que cumpla con la normatividad que señala el plan parcial para la zona, adicionalmente con la autorización a la modificación del uso de suelo se atenderán las necesidades de los habitantes de la zona, con lo que se evitan desplazamientos fuera del sitio y adicionalmente repercutirá en apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, apoyando adicionalmente a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018 que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos y a su vez se apoya a lo señalado en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general, de aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico, no obstante la propietaria del predio debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- El promotor debe 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 autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción, con la habilitación de banquetas al frente de su propiedad.
- 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.
- La propietaria debe llevar a cabo la regularización de la construcción existente al interior del predio, haciéndose acreedora de las multas y recargos que se hayan generado a la fecha, situación que debe ser subsanada previo a realizar cualquier tipo de trámite para el desarrollo de su proyecto, ante la autoridad municipal.
- Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal Epigmenio González.
- Deberá utilizar materiales que permitan la permeabilidad en las áreas destinadas a estacionamiento, debiendo considerar áreas para la separación de residuos sólidos.

- De pretender dar un uso diferente al autorizado, el predio deberá ser restituido al uso asignado por el Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González.
- La propietaria, debe desarrollar a su costa la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, en donde los costos de las obras correrán por cuenta del propietario del predio
- Se otorga un plazo no mayor a seis meses, a fin de que se de inicio con los trámites 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 asignado en el Plan Parcial correspondiente.

El presente es un documento de carácter técnico, que se considera favorable, sin embargo se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictamen correspondiente

9. Mediante oficio SM/DO/OT/014/2016 de fecha 9 de febrero de 2016, fue remitida por la Secretaría de Movilidad la Opinión Técnica con número de folio 014-16, relativa a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 150 Hab./Ha., a Comercial y Servicios para el predio ubicado dentro de la colonia San Juan, sobre el Anillo Vial Fray Junípero Serra, con el propósito de ubicar locales comerciales y de servicios; de la cual se desprende lo siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

Dando cumplimiento al artículo 4, incisos I, III, IV y VI del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad, esta Secretaría considera esta **Opinión Técnica** *Factible*, ya que si bien, la Dirección de Desarrollo Urbano, emite un Dictamen respecto de la viabilidad para ubicar seis locales comerciales y seis locales de servicios en el predio en comento, toda vez que se encuentra en una zona de uso habitacional con densidad de población de 150 Hab/Ha (H1.5) según lo dispuesto en el plan de desarrollo urbano vigente, esta Secretaría considera no haber encontrado un impacto en materia de movilidad considerable para la zona, dado que las vialidades existentes con la que colinda el predio son identificadas como primarias, por lo que, no habría un impacto importante en materia de flujo vehicular para la zona.

10. De conformidad con el Estudio Técnico 030/16 emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; se determina que el promotor deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las siguientes obligaciones:

- a) Debe 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 autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por su cuenta.
- b) Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción, con la habilitación de banquetas al frente de su propiedad.
- c) 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.
- d) Debe llevar a cabo la regularización de la construcción existente al interior del predio, haciéndose acreedora de las multas y recargos que se hayan generado a la fecha, situación que debe ser subsanada previo a realizar cualquier tipo de trámite para el desarrollo de su proyecto, ante la autoridad municipal.
- e) Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos para su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal Epigmenio González.
- f) Deberá utilizar materiales que permitan la permeabilidad en las áreas destinadas a estacionamiento, debiendo considerar áreas para la separación de residuos sólidos.
- g) De pretender dar un uso diferente al autorizado, el predio deberá ser restituido al uso asignado por el Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González.

- h) La propietaria, debe desarrollar a su costa la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, en donde los costos de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- i) Se otorga un plazo no mayor a seis meses, a fin de que se dé inicio con los trámites 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 asignado en el Plan Parcial correspondiente.

11. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico y la Opinión Técnica citados, 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/1298/2016 de fecha 1 de marzo de 2016, 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. 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 dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la autorización de Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 150 Hab./Ha., a Uso Habitacional con Densidad de Población de 150 Hab./Ha., y Servicios, para el Lote 3 de la manzana II, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, del Asentamiento Humano denominado San Juan identificado con clave catastral 14 01 001 39 092 003 y superficie de 879.04 M2; lo anterior de conformidad con el Estudio Técnico 030/16 emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y la Opinión Técnica con número 0014-16 emitida por la Secretaría de Movilidad; a demás con la autorización a la modificación del uso de suelo se atenderán las necesidades de los habitantes de la zona, con lo que se evitan desplazamientos fuera del sitio y adicionalmente repercutirá en apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, apoyando adicionalmente a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018 que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos y a su vez se apoya a lo señalado en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general, de aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de marzo de 2016, en el punto 3, apartado III, punto 12, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ **ACUERDO**

PRIMERO. SE AUTORIZA, el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 150 Hab./Ha., a Uso Habitacional con Densidad de Población de 150 Hab./Ha., y Servicios, para el Lote 3 de la manzana II, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, del Asentamiento Humano denominado San Juan, Delegación Municipal Epigmenio González; lo anterior de conformidad con el Estudio Técnico 030/16 emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y la Opinión Técnica con número 014-16 emitida por la Secretaría de Movilidad.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del considerando 10 del presente instrumento.

TERCERO. 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 se proceda a la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González.

CUARTO. El propietario del predio deberán protocolizar e inscribir el presente Acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del

Comercio del Estado de Querétaro a su costa; debiendo remitir una copia certificada de la misma, debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y 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 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, 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 publicación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano 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 los artículos 47 fracción VIII da la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Movilidad, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la ciudadana Sandra Calzada Lara.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 9 NUEVE DE MARZO DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO. QUERÉTARO. DOY FE.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO 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 31 de mayo de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación de la Norma Técnica por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 7.78, altura máxima de construcción a 75.60 metros, para el predio identificado como fracción I-22, de la Zona I denominada Marco de Acceso al fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la delegación Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISO A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCION II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCION II, 28 FRACCIONES IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO. 1, 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.
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. Los cambios del uso de suelo y cambios de densidad de población se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo al uso y a la densidad de un predio.
4. En atención a la solicitud realizada por los CC. Arq. Marco Antonio Ponce de León y Miguel Zamora García, Director de Proyectos y Representante Legal de la Sociedad M2SH GRUPO CONSTRUCTOR E INMOBILIARIO, S.A DE C.V., respectivamente, relativas a la

autorización para modificación de las restricciones máximas permitidas y el Dictamen correspondiente al predio ubicado en la fracción 1-22 localizado en la Zona I denominado Marco de Acceso del Fraccionamiento Hacienda el Campanario, delegación Villa Cayetano Rubio, Querétaro, Querétaro, la Secretaría de Ayuntamiento radicó el expediente 105/DAI/2016.

5. Mediante escritura pública número 39,517 (treinta y nueve mil quinientos diecisiete) ante la fe del Notario Público Adscrito a la Notaría Pública 35, Lic. Alejandro Duclaud Vilares, del 29 veintinueve de agosto del 2013 dos mil trece, se formaliza la Constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada "M2SH GRUPO CONSTRUCTOR E INMOBILIARIO, Sociedad Anónima de Capital Variable, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número 45516-1. En la escritura referida con antelación, en el TRANSITORIO SEGUNDO inciso A).- Se designa como Administrador único al Señor Miguel Zamora García a quien se le confieren las facultades y poderes a que se refiere el artículo décimo tercero de los estatutos sociales, consistentes en las más amplias que les otorga la Ley, disfrutando de todas las correspondientes a un Apoderado General para Pleitos y Cobranzas, para ejecutar Actos de Administración y Actos de Dominio con todas las facultades generales y especiales que de acuerdo con la Ley requieran cláusula especial sin limitación alguna.

6. Se acredita la propiedad del predio ubicado en la fracción 1-22 localizado en la Zona I denominado Marco de Acceso del Fraccionamiento Hacienda el Campanario, delegación Villa Cayetano Rubio, Querétaro, Querétaro, mediante el Contrato Privado de Compraventa No. 1770, Zona I, Lote 22, del 08 de abril del 2016, conforme al citado contrato, el inmueble cuenta con una superficie total de 3,280.759 m2 (Tres mil doscientos ochenta metros punto setecientos cincuenta y nueve metros cuadrados).

7. Mediante el oficio número SAY/DAI/869/2015 del 16 de mayo del 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología de la cual es Titular el Lic. Gildardo Gutiérrez Méndez; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

8. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, el 16 de mayo del actual, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica bajo el Folio número **077/16** relativa a modificación de la Norma Técnica por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6 a 7.78, altura máxima de construcción a 75.60 metros, para el predio identificado como fracción I-22, de la Zona I denominada Marco de Acceso al fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la delegación Villa Cayetano Rubio.

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Arq. Marco Antonio Ponce de León; Director de Proyectos de M2sh y el C. Miguel Zamora García; Representante Legal de M2sh, solicitan la modificación de la Norma Técnica por Zonificación respecto al coeficiente de utilización de suelo (CUS) de 3.6 a 7.78, altura máxima de construcción a 75.60 metros y eliminación de restricciones en las colindancias, para el predio identificado como fracción I-22, de la Zona I denominada Marco de Acceso al fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la delegación Villa Cayetano Rubio.

2. Mediante escritura 39,517 de fecha 29 de agosto de 2013, ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría número 35 de la Ciudad de Querétaro, se formaliza la constitución de la Sociedad que se denominara "M2SH Grupo Constructor e Inmobiliario", Sociedad Anónima de Capital Variable, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil Electrónico número 45516-1, de fecha 25 de octubre de 2013.

3. El promotor presenta un contrato privado de compraventa celebrado entre Hacienda El Campanario, S.A. de C.V. y M2SH, Grupo Constructor e Inmobiliario S.A. de C.V. respecto al predio identificado como fracción I-22, con superficie de 3,280.759 m², localizado en la Zona I denominada Marco de Acceso del fraccionamiento Hacienda El Campanario, sin anexar escritura de propiedad correspondiente.

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", No. 19 de fecha 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 de desarrollo número 008/0002, señala que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS).

5. Así mismo, de revisión a la normatividad por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, se verificó que para las zonas clasificadas con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS), considera un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, un Coeficiente de Utilización de Suelo de 3.6. y una altura máxima de construcción de 21.00 metros ó 6 niveles.

6. De acuerdo con la petición presentada por el solicitante y con el objeto de dar una mayor posibilidad de utilización del suelo y eficientar sus servicios, señala que pretende llevar a cabo la construcción de una edificación de 20 niveles, para lo cual requiere una altura de 75.60 metros, modificando los coeficientes y altura asignados para el predio por la normatividad referida en el punto anterior, quedando los parámetros de su proyecto conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad solicitados	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6	0.6	0.00
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	3.6	7.78	+ 4.18
Altura Máxima	21 metros	75.60 metros	+ 54.6 metros

7. Adicionalmente el promotor solicita sean eliminadas las restricciones de construcción referidas en el dictamen de altura máxima de construcción, del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, el cual señala que 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 metros 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, siendo la restricción mínima propuesta para no afectar a las construcciones colindantes.

8. El predio en estudio, se localiza en un sitio en proceso de consolidación, que debido a su ubicación y a las características topográficas de la zona, se ha convertido en un polo atractivo para el desarrollo de edificaciones verticales, las cuales dan un mayor aprovechamiento a la infraestructura urbana y servicios instalados, y debido a lo cual se han desarrollado diversos proyectos con características similares, lo que permite obtener espacios abiertos más amplios, de acuerdo a la cantidad de espacio libre.

9. El acceso a la zona en la que se localiza el predio en estudio, se genera a través de una vialidad desarrollada en contraflujo en cuatro carriles, a través de la cual se accesa a diversos fraccionamientos de la zona como hacienda el Campanario, Altos el Marqués, Altos del Marqués Sección Villas Palmira, Mirador del Marqués, Lomas del Marqués etc.; mismos que se encuentran en una parte alta de la ciudad cuyo único acceso y salida se da sobre la vialidad denominada Avenida Paseo de la Reforma, la cual desemboca en el distribuidor vial que conecta el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y con el Boulevard Bernardo Quintana, por lo que se debe participar en las acciones viales que señale la Secretaría de Movilidad.

10. De visita al sitio para conocer las características, se verificó que el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Paseo de La Reforma, en su sección que da acceso al fraccionamiento Altos del Marqués, vialidad que en la sección referida, cuenta con un carril desarrollado a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando adicionalmente al frente del predio con banquetas y guarniciones. Así mismo se observó que el predio se encuentra libre de construcción en su interior, contando con vegetación a nivel de matorrales presentando una topografía accidentada.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se pone a consideración la modificación de la Norma Técnica por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6 a 7.78, altura máxima de construcción a 75.60 metros, para el predio identificado como fracción I-22, de la Zona I denominada Marco de Acceso al fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la delegación Villa Cayetano Rubio, quedando los parámetros del proyecto de la siguiente manera:

Concepto	Parámetros de Normatividad del Proyecto
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	7.78
Altura Máxima	75.60 metros

Lo anterior toda vez que si bien los parámetros de Ocupación de Uso de Suelo y de Utilización de Uso de Suelo solicitados, permitirán dar un mayor aprovechamiento al terreno al optimizar la infraestructura ya instalada en el sitio, y con la altura solicitada se generará un proyecto de características similares a las existentes en los alrededores, por lo que el proyecto propuesto a desarrollar se integrará a los edificios de la zona con características similares, por lo que no se genera un impacto negativo ya que no modifica sustancialmente la estructura urbana, permitiendo la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas y dinámica de crecimiento y saturación de lotes baldíos, con lo que se privilegia la generación de proyectos que contribuyen al dinamismo y crecimiento ordenado de la ciudad, generando empleo e inversión a la ciudad, y toda vez que el predio se ubica en una zona en proceso de desarrollo en el que se han desarrollado proyecto con edificaciones verticales similares lo que permite consolidar una imagen urbana homogénea, con un proyecto urbano que apoya a lo señalado en el plan municipal de desarrollo urbano 2015-2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos y abandonados, condicionado a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos

señalados y los que le requiera el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para las actividades a establecerse en el inmueble.

- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que debe ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad.
- Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor a 12 meses, inicie los trámites correspondientes para realizar su proyecto, ya que de no hacerlo se restituirá al uso asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la zona de monumentos y barrios tradicionales de la ciudad de Santiago de Querétaro.

Respecto a la eliminación de las restricciones de construcción colindantes, no se considera viable su modificación, por lo que se deberá respetar en el proyecto las restricciones para edificaciones con altura máxima construida, que señala el Plan Parcial de la Delegación Villa Cayetano Rubio con respecto a la colindancia lateral y posterior del predio, en el que se contempla que 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 metros 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, lo anterior toda vez que la colindancia oriente del predio, influye directamente con lotes habitacionales del fraccionamiento Altos del Marqués, interfiriendo de manera directa en el asoleamiento natural de dichos inmuebles...”

9. Mediante el oficio número SAY/DAI/870/2016 del 16 de mayo del 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad de la cual es titular el Lic. Mauricio Cobo Urquiza; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

10. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 4 incisos I, III y IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, Secretario de Movilidad, el 18 de mayo del actual, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica bajo el Folio ETM/056/16, relativa a modificación de la Norma Técnica por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6 a 7.78, altura máxima de construcción a 75.60 metros, para el predio identificado como fracción I-22, de la Zona I denominada Marco de Acceso al fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la delegación Villa Cayetano Rubio:

“... Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por los C. Marco Antonio Ponce De León, Director De M2sh Proyectos Y Miguel Zamora Garcia, Representante Legal De M2SH Constructora S.A DE C.V., solicitan incremento de coeficiente de utilización de suelo de 3.6 a 7.78 lo cual implica el incremento de 11,810.70 metros cuadrados de construcción a 25,548.06 metros cuadrados de construcción, además solicita un incremento de altura máxima construida de 21 metros o 6 niveles o 75.60 metros o 20 niveles y eliminar las restricciones en las colindancias para el lote identificado como fracción 1-22 zona 1, Av. Paseo de la reforma S/N. Col El Campanario Sección Miradores, con superficie de 3,280.759 metros cuadrados y clave catastral 140 100 134 093 998 en la Delegación Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior toda vez que el proyecto pretendido implica una intensidad de aprovechamiento del suelo muy alta, con el potencial de generar externalidades negativas que puedan provocar afectaciones no mitigables dentro de la zona de influencia directa. Por lo cual, cualquier proyecto a realizarse en dicho predio queda condicionado a la implementación de las acciones de mitigación correspondientes en materia de movilidad y desarrollo urbano sustentable a costa del solicitante, e indicadas a continuación:

El proyecto arquitectónico deberá incorporar los siguientes requisitos y condicionantes adicionales de forma previa a la emisión de cualquier otro trámite relativo a la autorización de cualquier proyecto en el predio en estudio, a fin de minimizar las externalidades negativas que podría generar el mismo, y garantizar un proyecto urbano eficiente e integrado a la red de movilidad urbana del Municipio de Querétaro.

I. Inclusión de Infraestructura No Motorizada

El proyecto deberá considerar los lineamientos de diseño establecidos en el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, tanto al interior como al exterior del predio, con especial énfasis en lograr una adecuada conectividad y accesibilidad peatonal en las zonas de transición público-privada y áreas comunes de circulación. Entre los aspectos relevantes que se deberán considerar se señalan los siguientes:

- Los senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal al interior del proyecto deberán tener una sección mínima de 120 cms. sin contar el ancho de guarnición, libre de obstáculos verticales y horizontales para garantizar la adecuada circulación de una persona usuaria de silla de ruedas con acompañante; cualquier elemento vertical u horizontal que sobresalga deberá localizarse en una franja de servicio cuya sección será adicional a la sección mínima de 120 cms.
- La altura mínima requerida desde el nivel de banquetta al lecho bajo de la señalización vertical sobre las banquetas es de 220 cms.
- La pendiente longitudinal senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal internas deberán ser menores al 4%, las circulaciones con pendientes longitudinales mayores deberán contar con elementos de circulación vertical para garantizar la seguridad de los usuarios.
- La pendiente transversal de banquetas, senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal deberán ser menores al 2%. **No se deberán modificar los niveles ni las pendientes naturales de las banquetas para generar accesos al predio**, cualquier desnivel o rampa necesario para el proyecto arquitectónico deberá solucionarse desde el alineamiento hacia el interior del predio. En este caso, se recomienda que la sección de las guarniciones sea de tipo pecho paloma.
- Todas las esquinas deberán estar habilitadas con rampas de pendiente máxima del 6%, preferentemente de tipo abanico, en concordancia con las especificaciones del Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad antes citado.
- Las juntas de pavimentos no podrán ser mayores a 13 mm.

Se deberá instalar al menos **1 biciestacionamiento por cada 20 unidades (locales comerciales, oficinas, etc.)**, localizándolos al interior del predio en alguna zona o zonas de uso común, con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta y la reducción de viajes locales por medios motorizados. Lo anterior a fin de reducir el impacto vial potencial en la zona y promover la movilidad no motorizada.

En el nivel de acceso se deberá habilitar una plaza pública acondicionada con los elementos y condiciones urbanas necesarios para que dicha zona sea habitable y se constituya como una zona de estar, de transición o de espera para los usuarios directos e indirectos derivados de la implementación del proyecto. Dicha plaza deberá contar con arbolado y mobiliario urbano suficiente (bancas, bolardos, botes de basura, etc.), e iluminación y señalética adecuadas que generen confort y seguridad a los usuarios.

II. Infraestructura de transporte publico

Se deberá ubicar dentro del proyecto en el nivel de acceso y al interior del predio una bahía de ascenso y descenso de transporte público con capacidad para al menos 3 autobuses estacionados al mismo tiempo, de conformidad con las especificaciones técnicas particulares establecidas en su momento por la Secretaría de Movilidad mediante el Dictamen de Impacto de Movilidad Correspondiente.

III. Estacionamientos y Mejoramiento de la Infraestructura Vial.

El solicitante deberá presentar el Estudio de Movilidad avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo cumplir con las medidas de mitigación y compensación que esta le indique, de forma adicional a las condicionantes y acciones establecidas en el presente documento, previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente.

El Estudio de Movilidad deberá considerar para su análisis como parte de su zona de influencia la intersección del Blvd. Bernardo Quintana con el Anillo Vial Fray Junípero Serra, la intersección de Av. Paseo de la Reforma con el Anillo Vial Fray Junípero Serra, la intersección de Av. Paseo de la Reforma con Av. Del Campanario y aquellas otras intersecciones y vialidades adicionales que es su momento indique la Secretaría de Movilidad a fin de contar con los elementos técnicos y datos actualizados referentes a aforos y niveles de servicio de la estructura vial afectada.

El proyecto deberá considerar las adecuaciones de la vialidad existente que da acceso al predio en estudio a fin de **generar los carriles de incorporación y desincorporación así como rampas de accesos y salidas al interior del predio**, instalando la señalética necesaria, sin modificar los niveles naturales de las banquetas, las cuales deberán ser rehabilitadas de acuerdo a los estándares de diseño establecidos en el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, para promover la movilidad peatonal desde y hacia el predio.

El anteproyecto de diseño urbano - arquitectónico deberá estar validado por un especialista responsable en materia de ingeniería vial previo al desarrollo de cualquier proyecto ejecutivo, a fin de garantizar que con dicho proyecto no se reduzca la capacidad de servicio de la vialidad que da acceso al mismo, que no se altere la velocidad de operación proyectada de los vehículos en la vialidad que da acceso, que no se generen maniobras de incorporación y desincorporación que afecten la seguridad, funcionamiento y confort de dicha vialidad, que el proyecto garantice la visibilidad y distancia de parada mínima aceptable de la vía, que no se incremente el potencial de incidentes viales derivado de un diseño inadecuado o de baja calidad, que no se afecten los parámetros de distancia de visibilidad por la colocación de construcciones, muros, señales, accesos y salidas u otros elementos o

actividades derivadas de la ejecución de un proyecto en dicho predio y en general cualquier aspecto de diseño vial que ponga en riesgo a la población usuaria o demerite el funcionamiento de la vialidad de acceso y su zona de influencia.

La determinación de la ubicación del acceso y salida vehicular al predio así como los carriles de incorporación y desincorporación, elementos de control del tránsito y cualesquiera otros elementos y criterios de diseño que sean necesarios para garantizar el correcto funcionamiento e inserción del proyecto dentro de la red vial, ciclista, peatonal y de transporte público, deberá estar validado por la Secretaría de Movilidad y de conformidad con el Dictamen de Movilidad correspondiente, a fin de garantizar el adecuado funcionamiento del proyecto en materia de movilidad urbana.

A fin de no generar afectaciones a los materiales de rodamiento de la vía pública y saturación derivada del escurrimiento acelerado del agua pluvial sobre estos, que puedan incrementar el potencial de accidentes o acelerar el proceso de desgaste de la vía pública, se deberán establecer mecanismos y elementos urbanos o arquitectónicos para la gestión del agua pluvial al interior del predio, tales como jardineras, cisternas, parques esponja, etc., que permitan su captación y almacenamiento al interior del predio durante los eventos de lluvia para su posterior aprovechamiento o liberación a la red de drenaje pluvial.

En materia de estacionamiento se deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá contemplar la dotación de cajones de estacionamiento que sean indicados en su momento para cada uno de los giros que integren el proyecto, y deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro y demás normatividad vigente aplicable.
- **No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento en el nivel de acceso del predio o planta baja, ni en el frente del predio**, cualquier área de estacionamiento deberá ubicarse en niveles subterráneos o superiores, a fin de minimizar la cantidad de maniobras y accesos y salidas sobre la franja de circulación peatonal y sobre la vialidad que da acceso al predio. **En el nivel de acceso del predio, únicamente se permitirán cajones de estacionamiento para personas con discapacidad**, siempre que cumplan con lo establecido en la normatividad aplicable, y áreas de carga y descarga con su zona de maniobras, las cuales serán obligatorias y cuyas dimensiones deberán ser adecuadas para el resguardo de los vehículos y las maniobras para el suministro de bienes de acuerdo a los giros pretendidos estando debidamente señalizadas para tal fin.
- No se permitirá el estacionamiento en vía pública en las inmediaciones del predio, a fin de no generar externalidades negativas a los predios vecinos y dentro de la zona de influencia, por lo cual el solicitante deberá considerar la edificación dentro de su proyecto de los **cajones adicionales** a los establecidos por la normatividad vigente aplicable, que estime necesarios para los giros proyectados a fin de que su proyecto sea viable, funcional y sostenible en el corto, mediano y largo plazo.

IV. Implementación de Usos Mixtos

En concordancia con lo establecido en el Artículo 23 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LEGEEPA), que señala que se deberán ordenar los usos de suelo "... buscando su diversidad y eficiencia, evitando el desarrollo de esquemas segregados y unifuncionales...", y toda vez que los proyectos monofuncionales generan mayor dependencia del uso del automóvil y no promueven la movilidad no motorizada, se deberán considerar dentro del proyecto presentado zonas comerciales y de servicios de influencia local, localizados en planta baja, a fin de que dicho proyecto sea de uso mixto, de acuerdo a las compatibilidades definidas para el uso de suelo asignado.

Derivado a la ubicación del predio y la intensidad de ocupación pretendida, **no se autorizara en dicho predio la instalación de vivienda, debiendo destinarse únicamente a locales comerciales en planta baja y el primer nivel y oficinas en los niveles subsecuentes**. A fin de generar espacios de estar para los usuarios de los niveles comerciales se deberá habilitar una plaza pública en el nivel de acceso, sin cajones de estacionamiento y con el acceso y salida vehicular hacia los niveles de estacionamiento confinada y debidamente señalizada.

Toda vez que el predio se encuentra contiguo a una zona habitacional de baja densidad, es indispensable que cualquier proyecto a realizarse en dicho predio garantice que **no se genere contaminación por ruido, energía térmica, vibraciones, etc.** apegándose a lo establecido por el Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable, **debiendo contar con materiales, tecnologías y/o procesos constructivos que garanticen la no afectación a las propiedades contiguas y la vía pública**, particularmente en las zonas comerciales y de servicios de los primeros niveles.

V. Tratamiento de imagen urbana

Se deberá garantizar que no se generen afectaciones a la imagen urbana de la zona por lo cual, **en caso de que el proyecto arquitectónico considere estar pegado a una o más colindancias, este deberá considerar un remetimiento en dichas colindancias de al menos 5 metros a partir del Séptimo nivel**, lo anterior a fin de promover una inserción acorde a las condiciones del contexto arquitectónico inmediato y no se generen afectaciones visuales a las propiedades vecinas.

Asimismo, el solicitante deberá **garantizar mediante un estudio de asoleamiento validado por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, que no se generen sombras o afectaciones en esta materia a las viviendas**

existentes ubicadas en la colindancia Oriente ni a los predios vecinos, debiendo en su caso, adecuar el proyecto arquitectónico correspondiente.

11. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3055/2016 de fecha 16 de mayo de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio...”

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 31 de mayo de 2016, en el punto 3, apartado III inciso 16, del Orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación de la Norma Técnica por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 7.78, altura máxima de construcción a 75.60 metros, para el predio identificado como fracción I-22, de la Zona I denominada Marco de Acceso al fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la delegación Villa Cayetano Rubio de acuerdo a la Opinión Técnica No. 077/16, señalada en el considerando 8 ocho del presente Acuerdo.

Respecto a la eliminación de las restricciones de construcción colindantes, se deberá respetar en el proyecto las restricciones para las edificaciones con altura máxima construida, que señala el Plan Parcial de la Delegación Villa Cayetano Rubio.

SEGUNDO. El Promotor, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opiniones Técnicas citadas en el Considerando 8 ocho y 10 diez del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. El presente acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado, debiendo remitir copia del certificado de inscripción a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; a emitir el recibo correspondiente por pago derechos de dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago.

QUINTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del presente Acuerdo.

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 propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 30 días hábiles.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, Secretaría de Movilidad, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Villa Cayetano Rubio y notifique al M2SH GRUPO CONSTRUCTOR E INMOBILIARIO S.A DE C.V., a través de su Representante Legal.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 1° PRIMERO DE JUNIO DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

**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 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 28 de junio de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que autoriza la modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y de altura máxima permitida, para el predio ubicado en avenida Antea N° 1088, identificado con clave catastral 14 01 001 22 211 007, 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, 135, 324, 343 FRACCIÓN III 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.
3. Los cambios de utilización de suelo, coeficiente de ocupación de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. 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.
5. En atención a la solicitud dirigida a la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 14 de abril 2016, el Arq. Eduardo Casares Montero, Apoderado Legal del C. Víctor David Mena Aguilar, en su carácter de fiduciario, en representación de la sociedad mercantil denominada “QUERÉTARO BUSINESS PARK”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, solicitando la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) A 6.7, así como del Coeficiente de Ocupación de suelo (COS) a 0.85 y la altura de la construcción de 49.30 metros, para el predio ubicado en Avenida Antea N° 1088, identificado con clave catastral 14 01 001 22 211 007, y superficie de 9,908.63 m2, Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, Qro.; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **083/DAI/2016**.
6. El solicitante acredita la debida representación y la propiedad del predio respecto del cual solicita, la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 6.7, así como del Coeficiente de Ocupación de suelo (COS) a 0.85 y la altura de la construcción de 49.30 metros, para el predio ubicado en Avenida Antea N° 1088, identificado con clave catastral 14 01 001 22 211 007, y superficie de 9, 908.63 m2, Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, Qro., a través de los instrumentos siguientes:
 - 6.1 Escritura pública Número 40, 482 de fecha 28 de enero de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 35, de esta demarcación Notarial, Querétaro, Qro., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Querétaro, en el folio inmobiliario 00455038/0008, el 06 de febrero 2015.
 - 6.2 Mediante escritura pública 4, 277 de fecha 3 de junio 2014, pasada ante la fé del Lic. Fernando Antonio Salinas Martínez, Notario Público Titular de la Notaría No. 10, de la ciudad DE Monterrey Nuevo León, el Sr. Víctor David Mena Aguilar, en su carácter de Apoderado Legal tipo “A” y el ingeniero Antonio Elosúa González, en su carácter de Apoderado Legal tipo “B”, delegan poder General para pleitos y cobranzas a favor del C. Eduardo Casares Montero.
7. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro remitió a la Secretaría del

Ayuntamiento el oficio **SEDECO/DDU/COU/EVDU/0935/2016** de fecha 24 de mayo del 2016 la opinión técnica bajo el Folio número **081/16** relativa a la petición presentada por el Arq. Eduardo Casares Montero, Apoderado Legal del C. Víctor David Mena Aguilar, en su carácter de fiduciario, en representación de la sociedad mercantil denominada “QUERÉTARO BUSINESS PARK”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, solicitando la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) A 6.7, así como del Coeficiente de Ocupación de suelo (COS) a 0.85 y la altura de la construcción de 49.30 metros, para el predio ubicado en Avenida Antea N° 1088, identificado con clave catastral 14 01 001 22 211 007, y superficie de 9,908.63 m², Delegación Félix Osores, Municipio de Querétaro, Qro; lo anterior, previa solicitud de la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/DAI/714/2016** con fecha 25 de abril del 2016 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Arq. Eduardo Casares Montero, apoderado legal del C. Víctor David Mena Aguilar en su carácter de fiduciario, solicita la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 6.7, así como del Coeficiente de Ocupación de suelo (COS) a 0.85 y la altura de la construcción a 49.30 metros, para el predio ubicado en Avenida Antea N° 1088, identificado con clave catastral 14 01 001 22 211 007, y superficie de 9,908.63 m²; delegación municipal Félix Osores Sotomayor.

2. Mediante escritura 38,794 de fecha 14 de mayo de 2013, ante la fe del Lic. Alejandro Duclaus Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35 de la ciudad de Querétaro, se hace constar la Constitución de la Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, denominada “Querétaro Business Park”, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil Electrónico número 45105-1 de fecha 13 de agosto de 2013.

3. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 30 de enero de 2013, autoriza la subdivisión del predio identificado como fracción “B” de la Parcela 39 Z-2, P 1/1 del Ejido Jurica en diez fracciones, de las cuales la fracción 4 con superficie de 9,908.63 m², corresponde al área en estudio.

4. Se acredita la propiedad del predio en estudio, mediante escritura 40,482 de fecha 28 de enero de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35 de la ciudad de Querétaro, documento que se presenta sin inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida el predio motivo del presente estudio se identifica como fracción 4, resultante de la subdivisión de la fracción B de la Parcela 39 Z-2, P 1/1 del Ejido Jurica, a su vez resultante de la subdivisión del lote ubicado en calle Camelinan con superficie de 9,908.63 m².

5. Mediante escritura 4,277 de fecha 3 de junio de 2014, pasada ante la fe del Lic. Fernando Antonio Salinas Martínez, Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la ciudad de Monterrey Nuevo León, documento sin inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, el C. Víctor David Mena Aguilar, en su carácter de Apoderado Legal Tipo A, y el Ing. Antonio Elosúa González en su carácter de apoderado legal tipo B, delegan Poder Especial para Actos de Administración, Pleitos y Cobranzas, a favor del C. Eduardo Casares Montero.

6. De conformidad con lo señalado en la carta urbana que forma parte del 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 de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” N° 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 el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S).

7. Derivado de lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201407714 de fecha 6 de octubre de 2014, en el que dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en el predio, tres edificios de servicios (oficinas administrativas).

Así mismo en el citado dictamen de uso de suelo, se indica que para el proyecto a desarrollar debe cumplir con los siguientes parámetros: un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 y altura máxima de tres niveles y/o 10.5 metros.

8. Con base en el dictamen de altura máxima, con oficio N° DGDUE/DPU/DPDU/097/2014 de fecha 27 de octubre de 2014 emitido por la dirección de Proyectos Urbanos, en el que se considera viable una altura máxima para 49.30 metros distribuidos en 11 niveles para la torre 1, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite la licencia LCO201500069 de fecha 9 de febrero de 2015, para la construcción de dicha torre. desarrollada con dos sótanos, planta baja y nueve niveles.

9. De acuerdo con la información presentada por el promotor, su proyecto comprende la construcción de tres edificaciones verticales para oficinas, bajo un concepto integral al generar un conjunto arquitectónico, comunicado por una plaza que contará con espacios abiertos, áreas jardinadas y áreas peatonales, considerando área de estacionamiento cubierta que permita cubrir las necesidades del proyecto a desarrollar, lo que permitirá dar un mayor aprovechamiento al terreno.

El acceso al predio se da a través de Avenida Antea, con comunicación directa hacia el centro comercial ubicado al oriente del predio, en una zona que se empieza a conformar con edificaciones destinadas para actividades comerciales y de servicios que entre si son complementarias y cuyas características de desarrollo con la creación de edificaciones de tipo vertical, se genera una imagen urbana homogénea, al presentar este tipo de construcciones, componentes arquitectónicos y de altura similar a las desarrolladas en los inmuebles desarrollados en predios de la zona.

10. De conformidad a lo señalado en la normatividad por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, señala que para los predios con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), se considera un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, un Coeficiente de Utilización de Suelo de 1.8, y una altura máxima de construcción de 10.5 metros ó 3 niveles.

No obstante lo anterior, el promotor pretende dar un mayor aprovechamiento a su predio, a través de un proyecto que contempla la construcción de las tres edificaciones mencionadas (torres de oficinas), para lo cual y con la finalidad de generar una mayor posibilidad de utilización del suelo y eficientar sus servicios, requiere los siguientes parámetros normativos:

Concepto	Normatividad	Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.6	0.85	+ 0.25
Coeficiente de utilización de suelo (CUS)	1.8	6.7	+ 4.9
Altura Máxima de las edificaciones	10.5 metros	49.30 metros	+ 38.80 metros

11. El predio en estudio forma parte del Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de El Salitre, el cual tiene como propósito el generar un desarrollo urbano ordenado, que contempla una estructura en la que predominan los usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, mezclada con usos habitacionales de tipo residencial en parcelas en su interior, la cual se han ido consolidando con centros comerciales como el centro comercial Antea, y edificaciones destinadas para actividades de servicios, con proyectos de vivienda de tipo residencial y residencial medio, mediante un esquema de vialidades internas que se van urbanizando por parte de los promotores y/o desarrolladores, a medida que generan sus proyectos.

12. De consulta al plan municipal de desarrollo 2015-2018, se observó que contempla dentro de sus líneas de acción, la generación de una ciudad compacta, lo que requiere de procesos para redirigir la expansión interna y vertical, lo cual se logra con el uso y aprovechamiento de vacíos urbanos a fin de evitar que la mancha urbana se siga expandiendo, para lo cual se contempla dentro de las líneas de acción, el instrumentar las medidas necesarias para el impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que es congruente con el proyecto en estudio.

13. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que el predio cuenta con la construcción de una torre vertical, con frente a la vialidad denominada Avenida Antea, misma que se desarrolla a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación y con seis carriles a contraflujo, separado por un camellón central, contando al frente del predio con guarnición de concreto, sin banquetas. Adicionalmente en la zona existen servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público y el predio se localiza en una zona en proceso de desarrollo, destacando que al sur del predio se ubica una edificación destinada al servicio de hospedaje (Hotel), y al oriente se ubica una plaza comercial.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 6.7, Coeficiente de Ocupación de suelo (COS) a 0.85 y de altura de la construcción 49.30 metros, para el predio ubicado en Avenida Antea N° 1088, identificado con clave catastral 14 01 001 22 211 007, y superficie de 9,908.63 m²; delegación municipal Félix Osores Sotomayor, para quedar conforme a los siguientes parámetros normativos:**

Concepto	Proyecto
Coeficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.85
Coeficiente de utilización de suelo (CUS)	6.7
Altura Máxima de Construcción	49.3 metros

Lo anterior, al formar parte de una zona en la que predominan las actividades comerciales, con servicios de infraestructura vial y urbanas adecuadas para uso de suelo intenso, integrándose a su entorno urbano con un diseño complementario a las edificaciones existentes y proyectadas en la zona, por lo que no se modifica la estructura urbana de la zona, al desarrollar un proyecto integral para servicios de oficina, con edificaciones que contarán con características urbanas y arquitectónicas que se integrarán al contorno urbano de la zona, donde los parámetros autorizados permitirán hacer más eficiente el uso de suelo para el aprovechamiento de infraestructura instalada en el sitio para el desarrollo de su proyecto, lo que garantiza la instalación de servicios complementarios que darán una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo tanto en los espacios abiertos como en su interior, con el desarrollo de edificaciones que generarán un impacto visual favorable de la zona con un proyecto urbano moderno que permita paulatinamente modificar la imagen urbana de la zona integrándose al entorno urbano, lo que apoyará a lo señalado en el plan municipal de desarrollo urbano 2015-2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos y abandonados, y en donde adicionalmente, el destino que se pretende dar al inmueble, permitirá que se sigan ampliando los mecanismos y apoyos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercutirá en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante se debe condicionar a lo siguiente:

- Tramitar ante la ventanilla única de gestión los trámites necesarios para obtener las autorizaciones correspondientes que se requieran para la construcción de su proyecto, dando cumplimiento a los reglamentos y normatividad aplicable para su autorización.
- 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, que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio que garanticen el paso peatonal de manera segura, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, para lo cual se deberá coordinar con la Secretaría de Obras Públicas.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que debe ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Presentar ante la dependencia municipal competente, el estudio de movilidad avalado por la Secretaría de Movilidad para el proyecto a desarrollar, y derivado del mismo, realizar las obras de infraestructura viales necesarias para la incorporación y desincorporación de su predio a su conexión con las vías de acceso de la zona debiendo dar cumplimiento a las observaciones que le hayan sido requeridas, previo a realizar cualquier trámite subsecuente ante la autoridad municipal.
- El desarrollador debe contar con la autorización de la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto a realizar, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- A fin de evitar que con la autorización otorgada, se especule con el uso del predio, 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 se pueda llevar a cabo la revocación del mismo por parte del H. Ayuntamiento y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor.

El presente es un documento de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictamen correspondiente.”

8. De la misma manera derivado de la petición presentada por el Arq. Eduardo Casares Montero, Apoderado Legal del C. Víctor David Mena Aguilar, en su carácter de fiduciario, en representación de la sociedad mercantil denominada “QUERÉTARO BUSINESS PARK”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE solicitando la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) A 6.7, así como del Coeficiente de Ocupación de suelo (COS) a 0.85 y la altura de la construcción de 49.30 metros, para el predio ubicado en Avenida Antea N° 1088, identificado con clave catastral 14 01 001 22 211 007, y superficie de 9, 908.63 m2, Delegación Félix Osoreo, Municipio de Querétaro, Qro, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio **SAY/DAI/735/2016** a la Secretaría de Movilidad, emitiera su opinión técnica al respecto debidamente fundada y motivada, con folio: **ETM/041/2016**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, el 14 de abril de 2016, el C. Eduardo Casares Montero, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada “Querétaro Business Park” Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, otorgado por el C. Víctor David Mena Aguilar en su carácter de fiduciario, solicita incremento de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.40 a 0.85, incremento de Coeficiente de Utilización de Suelo de 3.2 a 6.7 para la construcción de 3 edificios de servicios en el predio identificado con la clave catastral 140100122211007 y superficie de 9,908.63 m2, ubicado en Avenida Antea 1088, Ejido Jurica.

2. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura Publica No. 4,277 de fecha 3 de junio de 2014, ante la fe del Lic. Fernando Antonio Salinas Martinez, Notario Público Titular de la Notaría Publica No. 10, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León.

3. Se acredita al C. Eduardo Casares Montero como Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada “Querétaro Business Park” Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, mediante Escritura Pública No. 4,277 de fecha 3 de junio de 2014, ante la fe del Lic. Fernando Antonio Salinas Martinez, Notario Público Titular de la Notaría Publica No. 10, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León.

4. De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, documento técnico jurídico de planeación ecológica, aprobado por el H. Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” No. 27 del 16 de mayo de 2014 y en la Gaceta Municipal del Municipio de Querétaro No. 36 Tomo II de fecha 13 de mayo de 2014; el predio en estudio se encuentran dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 “Zona Urbana de Querétaro”, con política principal Urbana, compatible con usos urbanos.

5. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor aprobado mediante sesión de cabildo de fecha 11 de Diciembre de 2007, modificado el 1 de Marzo del 2008, publicado en el periódico oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” con fecha 1 de Abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con fecha 22 de Abril de 2008, con folio Plan Parcial de Desarrollo Número 013/0002, el predio en estudio se encuentra localizado en zona de uso de suelo Habitacional y Servicios con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2S).

6. De conformidad con el Oficio DHDUE/DPU/DPDU/097/2014 con fecha 28 de octubre de 2014, se determina viable el Dictamen de Altura Máxima la altura de 3 torres con una altura máxima total de 49.30 metros a partir del nivel medio de banquetta, distribuidos en 11 niveles, debiendo respetar los remetimiento mínimos señalados en el proyecto presentado.

ARGUMENTOS:

1. El Artículo 73 del Código Municipal de Querétaro establece que a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, le corresponde “... elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y modificar planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción y competencia, en conjunto con la Secretaría de Movilidad...” así como “...Participar en la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano correspondiente al Municipio de Querétaro en la zona conurbada, en forma conjunta y coordinada con la Secretaría de Movilidad...”. Por tal motivo, y a fin de dictaminar al respecto de lo solicitado, esta Secretaría emite el presente estudio técnico en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano.

2. El Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018 establece en su Eje 3 “Ciudad Compacta”, la necesidad de promover la Ciudad Compacta dentro del Municipio de Querétaro, a fin de evitar desplazamientos hacia zonas más alejadas y disminuir las distancias, reducir la segregación y exclusión, disminuir el consumo energético y la emisión de CO₂, y reducir los costos de servicios públicos. Así como impulsar el uso de nuevas tecnologías verdes, promover la movilidad no motorizada (peatonal y ciclista) e impulsar la preservación de áreas verdes y zonas naturales. Dicho Plan establece en su Programa 9 “Ciudad Amigable, Programa de Movilidad”, que es necesario ampliar las condiciones en materia de movilidad bajo los principios de igualdad, accesibilidad, disponibilidad y sustentabilidad, fomentando las alternativas no motorizadas, para lo cual se deberá difundir y promover el uso de la bicicleta como un medio de transporte seguro y sustentable.

3. La Ley que regula el Sistema Estatal de Promoción del Uso de la Bicicleta determina el derecho a la movilidad del ser humano con sus propios medios en las vías públicas del territorio estatal, en las mismas condiciones que los usuarios de vehículos motorizados y en condiciones preferentes en la infraestructura ciclista, por lo que toda vía pública que sea construida deberá contemplar la posibilidad de incorporar derechos de vía para la circulación gratuita de bicicletas como medio de transporte.

Instrumentos de Planeación ambiental y urbana aplicables al predio

1. De conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro se determina lo siguiente:

El Lineamiento L100 aplicable a la Unidad de Gestión Ambiental No. 100 “Zona Urbana de Querétaro”, señala que para dicha Unidad, se deberá: “Propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad de Querétaro, para amortiguar los conflictos e impactos ambientales, en concordancia con el crecimiento natural de la población, y a la normatividad e instrumentos de planeación urbana vigentes, debiendo proteger la cubierta vegetal en los sitios donde haya una restricción o condicionante emitida por una autoridad federal, estatal o municipal”.

Dicho Ordenamiento establece Criterios de Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos aplicables a las UGAS con Política Principal Urbana, a fin de “...contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el Artículo 27 Constitucional en materia de asentamientos humanos...”, dichos Criterios establecen que:

- “Las autoridades federales, estatales y municipales, en la esfera de su competencia, deberán tomar en cuenta el Programa de Ordenamiento Ecológico Local para la formulación, actualización o ejecución de los instrumentos de planeación urbana.”;

- “En la determinación de los usos de suelo de los instrumentos de planeación urbana o en sus modificaciones, se buscara lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitara el desarrollo de esquemas segregados o monofuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva”;
- “En la definición de áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental”;
- “Se deberá privilegiar a través de incentivos, el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental, así como modos de movilidad no motorizada y accesibilidad universal”; entre otros.

2. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor se determina lo siguiente:

Las zonas colindantes al predio cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 habitantes por hectárea (H2), Habitacional y Servicios con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2S) y Comercio y Servicios (CS). De conformidad con dicho Plan, la zona tiene un uso de suelo proyectado predominantemente habitacional mixto de baja densidad con zonas comerciales.

A continuación se indican los Coeficientes correspondientes al predio de acuerdo al uso de suelo asignado y los coeficientes solicitados:

Superficie del predio	COS		% de	CUS		% de
9908.63	Norma	Solicitado	incremento	Norma	Solicitado	incremento
Coeficiente	0.4	0.85	112%	3.2	6.7	109%
Metros cuadrados	3,963.45	8,422.34		31,707.62	66,387.82	

Condiciones generales de la Red de Movilidad Urbana Municipal

1. La infraestructura peatonal existente que da acceso al predio en estudio tiene una sección de 2 metros. Las pendientes promedio en el predio y su zona de influencia es menor al 5%, la cual se encuentra dentro de los parámetros adecuados para promover la movilidad peatonal desde y hacia el predio. Actualmente existen nodos o actividades complementarias al uso pretendido dentro de la zona efectiva de influencia peatonal del predio que pueden dar servicio al mismo y promover viajes peatonales. **Por lo anterior se determina que la conectividad y accesibilidad peatonal del predio en estudio es alta y el potencial de generar viajes peatonales en condiciones óptimas desde y hacia el predio es alta.**
2. Actualmente existe infraestructura ciclista dentro de la zona de influencia del predio en estudio sin embargo no existe una conexión desde el predio con dicha infraestructura, asimismo, existen nodos o actividades complementarias al uso pretendido dentro de la zona efectiva de influencia ciclista del predio que pueden dar servicio al mismo y promover viajes ciclistas. Las pendientes promedio dentro de la zona de influencia del predio son menores al 5%, las cuales son óptimas para promover la movilidad ciclista desde y hacia el predio. **Por lo anterior se determina que la conectividad y accesibilidad ciclista del predio en estudio es alta y el potencial de generar viajes ciclistas en condiciones óptimas desde y hacia el predio es alta mediante la habilitación de infraestructura ciclista.**
3. El paradero de transporte público existente más cercano se localiza a una distancia aproximada de 800 metros del extremo más lejano del predio, distancia superior a la distancia máxima adecuada de 500 metros para la realización de recorridos peatonales hacia un paradero de transporte público, a fin de promover viajes intermodales en dicho medio de transporte. A través de dicho paradero se puede acceder a dos rutas de transporte público del sistema de transporte público metropolitano más algunas rutas de transporte suburbano. **Por lo anterior, se determina que la accesibilidad y conectividad con el sistema de transporte público metropolitano es media, con un potencial medio de mejora en el mediano y largo plazo.**
4. El predio tiene acceso únicamente desde la vialidad Antea, con jerarquía local, con 3 carriles de circulación de 3.5 metros por sentido, camellón con sección de 5 metros y banquetas con sección de 2 metros. Dicha vialidad está orientada a la movilidad no motorizada, sin contar con dispositivos para el control de la velocidad ni cruces seguros a nivel para peatones y ciclistas. Las banquetas existentes tienen una sección reducida no compatible con proyectos urbanos de alta intensidad de aprovechamiento del suelo o usos que impliquen flujos peatonales altos.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por el C. Eduardo Casares Montero, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada “Querétaro Business Park” Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, otorgado

por el C. Víctor David Mena Aguilar en su carácter de fiduciario, respecto al incremento de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.40 a 0.85, incremento de Coeficiente de Utilización de Suelo de 3.2 a 6.7 para la construcción de 3 edificios de servicios en el predio identificado con la clave catastral 140100122211007 y superficie de 9,908.63 m², ubicado en Avenida Antea 1088, Ejido Jurica, para lo cual y a fin de garantizar una adecuada inserción urbana y compensar las externalidades negativas generadas por dicho desarrollo, se deberá dar cumplimiento a las siguientes condicionantes:

1 Determinantes de la imagen urbana e impacto de las edificaciones en altura

1.1 En caso de que se pretenda el uso de vidrios y materiales reflejantes en las fachadas, y de conformidad con el Artículo 17 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, se deberá asegurar mediante un estudio de asoleamiento y reflexión especular validado por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, que el reflejo de los rayos solares no provocará en ninguna época del año, ni hora del día, deslumbramientos peligrosos o molestos en construcciones vecinas o vía pública, ni aumentará la carga térmica en el interior de las construcciones vecinas.

2 Integración sustentable con el entorno urbano

2.1 Se deberán considerar las siguientes acciones para mitigar los efectos derivados de una mayor intensidad de aprovechamiento del suelo a la prevista por la normatividad vigente aplicable:

2.1.1.1 Todas las áreas techadas y terrazas deberán contar con infraestructura que permita la contención del agua de lluvia al interior del predio durante eventos de lluvia, a fin de reducir el aporte pluvial a la red de drenaje pluvial existente durante dichos eventos,

2.1.1.2 Todas las superficies techadas habitables y las terrazas deberán contar con vegetación y árboles nativos o de bajo consumo de agua y adecuados para tal fin, que aporten confort y sombra, reduzcan el efecto de calentamiento de isla urbana y mejoren las condiciones bioclimáticas de las edificaciones. Se deberá considerar al menos 1 árbol por cada 100 metros cuadrados de superficie techada habitable o terraza.

2.1.1.3 El 15% de superficie libre de construcción restante de la superficie total del predio deberá contar con vegetación y árboles nativos o de bajo consumo de agua.

3 Integración del proyecto con la red de movilidad urbana municipal

3.1 El solicitante deberá presentar un Estudio de Movilidad ante la Secretaría de Movilidad mediante el cual se deberá garantizar que el proyecto se integre de manera adecuada con la red peatonal, ciclista y vehicular existente priorizando la movilidad no motorizada. A partir de dicho Estudio se emitirá el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se indicarán las acciones específicas de mitigación e integración a las cuales estará condicionado el proyecto pretendido.

4 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada

4.1 Se deberá mejorar la infraestructura peatonal a lo largo de Av. Antea desde Av. Camelinas hasta el acceso del predio, debiendo considerar la creación de cruces seguros a nivel y la implementación de dispositivos para la gestión del tránsito y la reducción de la velocidad vehicular, entre otras acciones orientadas a mejorar la seguridad de los peatones, de conformidad con los parámetros y requerimientos técnicos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad mediante el Dictamen de Movilidad correspondiente,

4.2 El proyecto deberá considerar los lineamientos de diseño establecidos en el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, a fin de lograr una adecuada conectividad y accesibilidad peatonal en las zonas de transición público-privada y áreas comunes de circulación. Entre los aspectos relevantes que se deberán considerar se enumeran los siguientes:

4.2.1.1 Los senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal al interior del proyecto deberán tener una sección mínima de 120 cms. sin contar el ancho de guarnición, y deberán estar libres de obstáculos verticales y horizontales a fin de garantizar la adecuada circulación de una persona usuaria de silla de ruedas con acompañante; cualquier elemento vertical u horizontal que sobresalga deberá localizarse en una franja de servicio cuya sección será adicional a la sección mínima de 120 cms;

4.2.1.2 La altura mínima requerida desde el nivel de banqueta al lecho bajo de la señalización vertical sobre las banquetas debe ser de 220 cms;

4.2.1.3 La pendiente longitudinal de senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal internas deberá ser menor al 4%, las circulaciones con pendientes longitudinales mayores deberán contar con elementos de circulación vertical para garantizar la seguridad de los usuarios;

4.2.1.4 La pendiente transversal de banquetas, senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal deberá ser menor al 2%.

4.2.1.5 No se deberán modificar los niveles ni las pendientes naturales de las banquetas para generar accesos al predio, cualquier desnivel o rampa necesario para el proyecto arquitectónico deberá solucionarse desde el alineamiento hacia el interior del predio.

4.2.1.6 Todas las esquinas e intersecciones con senderos peatonales deberán estar habilitadas con rampas de pendiente máxima del 6%, preferentemente de tipo abanico, en concordancia con las especificaciones del Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad antes citado; y

4.2.1.7 Las juntas de pavimentos no podrán ser mayores a 13 mm.

4.3 Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento por cada 2 cajones de estacionamiento que le sean requeridos de conformidad con la normatividad vigente aplicable para cada uno de los giros pretendidos, debiendo localizarlos al interior del predio en alguna zona o zonas de uso común o de transición público-privado a nivel del acceso principal y con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta, contribuir a la reducción de viajes locales por medios motorizados y reducir el impacto vial potencial en la zona.

4.4 Se deberá instalar infraestructura ciclista a lo largo de Av. Antea desde Av. Camelinas hasta el acceso del predio de conformidad con los parámetros y requerimientos técnicos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad mediante el Dictamen de Movilidad correspondiente, a fin de garantizar que el predio se conecte con la Red Ciclista Municipal existente y propuesta, minimizando el potencial de generar viajes motorizados desde y hacia el predio para la realización de viajes locales.

5 Mejoramiento de la infraestructura para la movilidad vial y estacionamientos

5.1 Las rampas de acceso y salida que requiera el proyecto deberán ubicarse completamente al interior del predio sin invadir las banquetas ni modificar sus niveles y deberán contar con la señalética necesaria para garantizar su adecuado funcionamiento. De conformidad con el Reglamento de Construcciones del Municipio de Querétaro, las rampas vehiculares tendrán una pendiente máxima de 15%, con una anchura mínima de circulación en rectas de 2.50 metros y, en curvas de 3.50 metros con radio mínimo de 7.50 metros al eje de la rampa.

5.2 Toda rampa de salida deberá terminar a una distancia mínima de 5 metros, antes del alineamiento, en esta distancia de 5 metros se podrá permitir una pendiente máxima del 5% hasta su incorporación con el nivel de banqueta. Después del alineamiento se deberá respetar la pendiente longitudinal de la banqueta a fin de no generar rampas o desniveles en banqueta que afecten la circulación peatonal.

5.3 Las zonas de ascenso y descenso así como las zonas de maniobras que sean requeridas para la operación de los giros pretendidos se deberán ubicar completamente al interior del predio, garantizando que no se obstaculice ni entorpezca la circulación de la vialidad que le da acceso.

5.4 En materia de estacionamiento se deberá cumplir con lo siguiente:

5.4.1 El proyecto arquitectónico deberá contemplar la dotación de cajones de estacionamiento que le sean indicados por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología para cada uno de los giros que integren el proyecto, y deberán cumplir para su diseño con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad vigente aplicable.

5.4.2 No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento al frente del predio con acceso directo desde la vía pública, a fin de promover la seguridad de peatones y ciclistas y minimizar las afectaciones al funcionamiento de la vialidad que da acceso. El diseño de los accesos y salidas vehiculares deberá garantizar que durante las maniobras de acceso y salida vehicular se cuente con la visibilidad adecuada de los peatones, ciclistas y automovilistas que circulen a lo largo de la vía pública.

5.4.3 El solicitante deberá considerar la edificación dentro de su proyecto de los cajones de estacionamiento adicionales a los establecidos por la normatividad vigente aplicable, que estime necesarios para los giros proyectados, a fin de que su proyecto sea viable, funcional y sostenible en el corto, mediano y largo plazo, considerando que el estacionamiento en vía pública en las inmediaciones y frente del predio podrá ser regulado de conformidad con la normatividad vigente aplicable, a fin de mejorar las condiciones de movilidad urbana en la zona de influencia del proyecto.

5.4.4 En caso de que las áreas de estacionamiento del proyecto sean visibles desde la vía pública, se deberán vestibular mediante elementos arquitectónicos o vegetales a fin de que se genere una imagen urbana de calidad.

6 Implementación de Usos Mixtos integrados al contexto

6.1 Las áreas de transición público – privada al frente del predio deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente y seguro que promuevan la movilidad no motorizada, mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, y mediante la ejecución de parques de bolsillo, terrazas, jardines, plazas o ensanches de banqueta, equipados con bancas, arboles, luminarias y otros elementos que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a la imagen urbana del Municipio de Querétaro de conformidad con lo que establezca el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente.

6.2 En caso de pretender la mezcla de usos habitacionales y comerciales o de servicios, se deberá realizar mediante la generación de plantas bajas activas, con comercios en planta baja, que den servicio local a los habitantes dentro de la zona de influencia directa del predio y promuevan viajes ciclistas y peatonales.

6.3 Se deberá garantizar que el proyecto urbano y arquitectónico no genere contaminación por ruido, energía térmica, vibraciones, etc. apegándose a lo establecido en el Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable. La construcción deberá contar con materiales, tecnologías y/o procesos constructivos que garanticen la no afectación y no contaminación a las propiedades contiguas y a la vía pública.

El incumplimiento de las anteriores condicionantes será motivo para que el H. Ayuntamiento pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya el uso asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio Gonzalez.

Se emite la presente Opinión Técnica para consideración del H. Ayuntamiento, con fundamento en el Artículo 73 del Código Municipal de Querétaro y el Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad.

9. De conformidad con la Opinión Técnica **081/16** emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; se determina que el promotor deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las siguientes obligaciones:

a) Tramitar ante la ventanilla única de gestión los trámites necesarios para obtener las autorizaciones correspondientes que se requieran para la construcción de su proyecto, dando cumplimiento a los reglamentos y normatividad aplicable para su autorización.

b) 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, que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio que garanticen el paso peatonal de manera segura, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, para lo cual se deberá coordinar con la Secretaría de Obras Públicas.

c) Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que debe ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.

d) Presentar ante la dependencia municipal competente, el estudio de movilidad avalado por la Secretaría de Movilidad para el proyecto a desarrollar, y derivado del mismo, realizar las obras de infraestructura viales necesarias para la incorporación y desincorporación de su predio a su conexión con las vías de acceso de la zona debiendo dar cumplimiento a las observaciones que le hayan sido requeridas, previo a realizar cualquier trámite subsecuente ante la autoridad municipal.

e) El desarrollador debe contar con la autorización de la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto a realizar, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.

f) A fin de evitar que con la autorización otorgada, se especule con el uso del predio, 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 se pueda llevar a cabo la revocación del mismo por parte del H. Ayuntamiento y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de la Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor.

10. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/4024/2016** de fecha 22 de junio 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

11. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable la modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y de altura máxima permitida, para el predio ubicado en avenida Antea N° 1088, identificado con clave catastral 14 01 001 22 211 007 y superficie de 9,908.63 m2 en la Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor, de conformidad con la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de junio de 2016, en el Punto 3, Apartado VII, Punto 19, del orden del día, por unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) A 6.7, así como del Coeficiente de Ocupación de suelo (COS) a 0.85 y la altura de la construcción de 49.30 metros, para el predio ubicado en Avenida Antea N° 1088, identificado con clave catastral 14 01 001 22 211 007, y superficie de 9, 908.63 m², Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, Qro, y quedar como lo señala la opinión técnica con número de folio **081/16**, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y el Estudio técnico con número de folio: **ETM/041/2016**, emitido por la Secretaría de Movilidad.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes impuestas en los considerandos 8 y 9 del presente Acuerdo.

TERCERO. Se otorga un plazo no mayor a seis meses, 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, 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 asignado en el Plan Parcial de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

CUARTO. 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 al solicitante; quien deberá remitir copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; a emitir el recibo correspondiente por pago derechos de dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2016”, aplicable al momento del pago.

SEXTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del presente Acuerdo.

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; 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 propietario del predio, 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 publicación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y a la Sociedad Mercantil denominada “QUERÉTARO BUSINESS PARK”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, a través de su Representante Legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA VEINTINUEVE DE JUNIO DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

**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; 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 CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

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, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; 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, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología 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 13 (trece) de octubre del 2015 (dos mil quince), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I no. 1 tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología municipal, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

... CUARTO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología 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).

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

OCTAVO. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 04 de febrero de 2016, dirigido al M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, presentado por el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado Legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con Derivado de Reversión, identificado con el número 1530 de banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, solicita la **Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial”**, ubicado en la fracción “B” de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 34,653 de fecha 28 de mayo de 2014, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con derecho de reversión, identificado con el Número 1,530 (mil quinientos treinta) “Valle Comercial”, que en este acto celebran: la sociedad mercantil denominada Grupo Desarrollador Juriquilla S.A. de C.V., como Fideicomitente-Fideicomisario Desarrollador; la señora María de Jesús Griselda Mena González, quien comparece con el consentimiento de su cónyuge el señor Manuel de Jesús Sánchez Delfín, a quien en lo sucesivo se le denominará como Fideicomitente-Fideicomisaria Inmobiliario y la Institución denominada Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, a quien en lo sucesivo se le denominará como Fiduciaria, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Constitución de Fideicomisos de Administración en los folios inmobiliarios: 00203856/0002, 00210479/0002, de fecha 26 de septiembre de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 36,315 de fecha 09 de marzo de 2014, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se hace constar la protocolización del Acuerdo otorgado por la Sesión de Cabildo celebrada en fecha 27 de enero de 2015, a través del cual el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.5.6. del Orden del Día, aprobó por unanimidad de votos el Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad de Población de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab/Ha y Servicios a Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab/Ha y servicios, para la Fracción “B” de la Parcela 9 y fracción de la Parcela 9 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, que en conjunto conforman una superficie de 63,341.11 m², Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

3. Mediante Escritura Pública número 35,774 de fecha 18 de noviembre de 2014, se hace constar la protocolización de la licencia de Fusión de Predios autorizado mediante el Oficio y Plano emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, con folio DDU/COU/FC/4187/2014 ambos de fecha 21 de octubre de 2014, en el cual se autoriza fusionar dos predios del ejido Jurica con superficies de 25,572.85 m² y 37,768.29 m², quedando una superficie total de 63,341.14 m²; inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Fusión de Predios en el folio inmobiliario: 00498749/0001, de fecha 20 de noviembre de 2014.

4. Mediante Escritura Pública número 37,025 de fecha 09 de julio de 2015, se hace constar la protocolización del plano con número de folio DMC2015023, autorizado por la Dirección Municipal de Catastro del Municipio de Querétaro en fecha 12 de junio de 2015, a solicitud del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derechos de Reversión Identificado con el número 1530 conocido como Valle Comercial, de Banco Actinver, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, representado por el su representante legal Rubén Pozas Gutiérrez, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, protocolización del deslinde catastral en el folio inmobiliario: 00498749/0004, de fecha 23 de julio de 2015.

5. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201601679, de fecha 22 de marzo de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal dictaminó factible la ampliación del dictamen de uso de suelo, para ubicar un fraccionamiento habitacional, comercial y de servicios con trescientas ochenta (380) viviendas, en la parcela del Ejido Jurica, Delegación Municipal de Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 61,125.21 m², con una densidad de población de 200 Hab/Ha (H2S).

El promotor deberá presentar evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo del cual menciona lo siguiente:

- Participar de manera proporcional a las características de su proyecto en la habilitación de espacios públicos que sean considerados habilitar por parte del Municipio de Querétaro, para lo cual se deberá el promotor coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, lo cual será independiente del área de donación que deberá otorgarse por el proyecto que se pretenda generar.
 - Deberá presentar Estudio Hidrológico avalado por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y de proceder la delimitación de la zona federal de los drenes pluviales al interior del predio.
6. El desarrollador presenta escrito de fecha 20 de agosto de 2015, en el cual hace entrega del Estudio de Impacto Vial para ser evaluado por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, estando pendiente la determinación de las medidas de mitigación vial que deberá considerar el promotor para su proyecto.
7. Mediante oficio folio ADMON IV/SCT-15/C02-1 de fecha 12 de octubre de 2015, la Gerencia de Infraestructura y Servicios de Provincia Juriquilla, emite la factibilidad del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado para 352 viviendas del Fraccionamiento denominado Valle Comercial ubicado en el anillo Vial Fray Junípero Serra, Ejido Jurica.

8. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0010/2015, de fecha 29 de octubre de 2015, se otorga la Autorización del proyecto de la Red aérea de alumbrado público Fraccionamiento Valle Comercial, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

9. El desarrollador presenta proyecto de electrificación aprobado por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), para el Fraccionamiento denominado Valle Comercial ubicado en la fracción "B" de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio SEDECO/DGDUE/DDU/COU/FC/1407/2015, de fecha 18 de agosto de 2015, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle Comercial", ubicado en la fracción "B" de la Parcela 6 y fracción de la parcela 9 1/1 del Ejido Jurica, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 61,125.219 m², quedando las superficies de la siguiente manera:

FRACCIONAMIENTO "VALLE COMERCIAL"			
RESUMEN DE ÁREAS			
USO	SUPERFICIE EN M²	%	No. DE VIVIENDAS
HABITACIONAL, COMERCIAL Y/O SERVICIOS	38,050.329	62.25%	380
COMERCIAL	2,480.000	4.06%	0
AREA VERDE	4,290.649	7.02%	0
EQUIPAMIENTO	3,056.994	5.00%	0
VIALIDAD	13,247.247	21.67%	0
TOTAL	61,125.219	100.00%	380

11. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del 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 3,056.994 m² por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 4,290.649 m² por concepto de área verde y una superficie de 13,247.247m² por concepto de Vialidades del fraccionamiento, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno.

12. La Dirección de Mantenimiento de Infraestructura inscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emite oficio folio SSPM/DMI/CNI/0065/2016 de fecha 28 de enero de 2016, en el cual se emiten observaciones al Proyecto de áreas verdes y sistema de riego, para el fraccionamiento denominado Valle Comercial.

13. Mediante oficio numero SEDESU/SSMA/036/2016, de fecha 03 de febrero de 2016, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado, manifiesta el Dictamen de Impacto Ambiental, exclusivamente para 352 viviendas.

14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, 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
"VALLE COMERCIAL"**

\$13,503,906.97 X 1.50% \$202,558.60

\$202,558.60

15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, y Superficie Vendible Comercial y de servicios del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL

Habitacional, comercial y/o servicios (mixto)	38,050.33	M²	X	\$41.00	\$1,560,063.49
---	-----------	----	---	---------	----------------

TOTAL **\$1,560,063.49**

IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Comercial	2,480.00	M²	X	\$41.00	\$101,680.00
-----------	----------	----	---	---------	--------------

TOTAL **\$101,680.00**

16. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para las vialidades que se generan en el fraccionamiento, ésta se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Avenida Palma Canaria
- Santa Cecilia
- Avenida Los Portones

17. Verificando que en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, que la Avenida Los Portones y Santa Cecilia, corresponde a la continuación de las vialidades en sentido oriente poniente, que se continúa con la vialidad del fraccionamiento y así mismo la Avenida Palma canaria corresponde a una vialidad ubicada al sur, proyectada para comunicarse con el fraccionamiento, por lo que se considera factible la nomenclatura como a continuación se indica:

- Avenida Palma Canaria
- Santa Cecilia
- Avenida Los Portones

18. 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 2016, como a continuación se indica:

VALLE COMERCIAL				
DENOMINACIÓN	LONGITUD (ML)	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 601.00	\$ 60.00	
AVENIDA PALMA CANARIA	1,476.386	\$8,414.00	\$420.00	\$8,834.00
SANTA CECILIA	48.275	\$601.00	\$0.00	\$601.00
AVENIDA LOS PORTONES	177.680	\$601.00	\$420.00	\$1,021.00
TOTAL				\$10,456.00

(Diez mil cuatrocientos cincuenta y seis pesos 00/100 M. N.)

19. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, la siguiente documentación:

- El Dictamen de Impacto Vial autorizado, emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, para el fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle Comercial".
- Ratificar el Dictamen de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, para el total de viviendas del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle Comercial", así como cumplir con las observaciones indicadas en dicho documento.
- Presentar la factibilidad para el servicio de agua potable, para el total de las viviendas emitido por el organismo operador correspondiente.
- El proyecto de Áreas Verdes aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle Comercial".
- Estudio Hidrológico, en el que deberán contemplarse las medidas de mitigación, conservación o mejoramiento validado por la Comisión Nacional del Agua y/o la Comisión Estatal de Aguas.

20. Mediante oficio número SAY/4275/2016, de fecha 01 de julio de 2016, se informa que el día 24 de junio de 2016, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la que por UNANIMIDAD DE VOTOS se autorizo el siguiente asunto:

- *Acuerdo relativo a la solicitud de Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle Comercial", ubicado en la Fracción "B" de la Parcela 6 y fracción de la Parcela 9 Z-1P1/1 del Ejido de Jurica, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor.*

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, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de octubre del 2015 (dos mil quince), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I No. 1 Tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la emisión de la Autorización para la Licencia de Ejecución de obras de Urbanización, en los términos señalados en el Acuerdo Cuarto, Fracción I punto uno, del Acuerdo de Cabildo de mérito

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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE** que se otorgue la **Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial”**, ubicado en la fracción “B” de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, quedando las superficies de acuerdo con la Tabla de Superficie del fraccionamiento referidas en el **punto 10 del Dictamen Técnico**, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, así como lo establecido en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del fraccionamiento, la cantidad señalada en el **Considerando 14** del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

3. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, así como lo establecido en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial y de servicios del fraccionamiento, la cantidad señalada en el **Considerando 15** del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

4. Respecto a la **nomenclatura** de las vialidades del fraccionamiento objeto del presente estudio, **esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico favorable para la autorización de la misma**, para quedar de la siguiente manera:

- Avenida Palma Canaria
- Santa Cecilia
- Avenida Los Portones

Debiendo el promotor cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura, a que se refiere el **Considerando 18** del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente.

5. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del 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 3,056.994 m² por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 4,290.649 m² por concepto de área verde y una superficie de 13,247.247 m² por concepto de Vialidades, por lo que deberá coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno, para lo cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión.

6. El promotor no deberá transferir o modificar el número de viviendas de los macrolote, por lo que deberá respetar lo establecido en el proyecto autorizado.

7. El uso comercial y de servicios para cada macrolote será en base a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional para una densidad de población de 200 Hab/Ha (H2S), de tal modo que el área comercial no deberá exceder el 8% de la superficie vendible en cada macrolote.

8. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo máximo de 90 días naturales a partir de la autorización del presente y/o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial”, la siguiente documentación

- El Dictamen de Impacto Vial autorizado, emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, para el fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial”.
- Ratificar el Dictamen de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, para el total de viviendas del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial”, así como cumplir con las observaciones indicadas en dicho documento.
- Presentar la factibilidad para el servicio de agua potable, para el total de las viviendas emitido por el organismo operador correspondiente.
- El proyecto de Áreas Verdes aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial”.
- Estudio Hidrológico, en el que deberán contemplarse las medidas de mitigación, conservación o mejoramiento validado por la Comisión Nacional del Agua y/o la Comisión Estatal de Aguas.

9. Con fundamento en el artículo 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la Licencia de Ejecución de Obras de urbanización tendrá vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento. En caso que el desarrollador no concluya las obras de urbanización en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente la renovación de la licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, previamente a su vencimiento.

10. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

11. 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 los Artículos 13, 27 y 28 del 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; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; 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, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 1,000 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

12. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, 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.

13. 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.

14. El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal, de conformidad al Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

15. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Félix Osoreo Sotomayor. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

16. 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 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

17. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

18. 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.

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, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 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 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre del 2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la emisión de la Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en los términos señalados en el acuerdo Cuarto fracción I.I. del Acuerdo de Cabildo de mérito.

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado Legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con Derivado de Reversión, identificado con el número 1530 de banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, **la autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial”,** ubicado en la fracción “B” de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad.

SEGUNDO: Se otorga al Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado Legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con Derivado de Reversión, identificado con el número 1530 de banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, **la autorización de la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial”,** ubicado en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad, para quedar conforme a lo establecido en el considerandos número 16 y 17, así como en el resolutivo 4, señalados en el presente Dictamen Técnico.

TERCERO: Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, así como lo establecido en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del fraccionamiento, la cantidad señalada en el **Considerando 14** del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

CUARTO: Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, así como lo establecido en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial y de servicios del fraccionamiento, la cantidad señalada en el **Considerando 15** del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

QUINTO: El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura, a que se refiere el **Considerando 18** del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

QUINTO: Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del 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 3,056.994 m² por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 4,290.649 m² por concepto de área verde y una superficie de 13,247.247 m² por concepto de Vialidades, por lo que deberá coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno, para lo cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión.

SEXTO: El promotor no deberá transferir o modificar el número de viviendas de los macrolote, por lo que deberá respetar lo establecido en el proyecto autorizado.

SEPTIMO: El promotor deberá respetar el proyecto para uso comercial y de servicios de cada macrolote, de acuerdo a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional para una densidad de población de 200 Hab/Ha (H2S); cabe mencionar que el área comercial no deberá exceder el 8% de la superficie vendible en cada macrolote.

OCTAVO: El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo máximo de 90 días naturales a partir de la autorización del presente y/o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento, el Dictamen de Impacto Vial para el fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle Comercial".

NOVENO: El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo máximo de 90 días naturales a partir de la autorización del presente y/o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento, la ratificación del Dictamen de Impacto Ambiental para el total de viviendas, así como presentar evidencia de los cumplimientos de dicho documento.

DÉCIMO: El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo máximo de 90 días naturales a partir de la autorización del presente y/o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento, la factibilidad para el servicio de agua potable, para el total de las viviendas emitido por el organismo operador correspondiente.

DÉCIMO PRIMERO: El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo máximo de 90 días naturales a partir de la autorización del presente y/o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento, el proyecto de Áreas Verdes debidamente aprobado por la Secretaria de Servicios Públicos Municipales, por lo que deberá coordinarse con dicha Dependencia para definir oportunamente la infraestructura necesaria, el equipamiento y el mobiliario urbano que será necesario para dichas áreas y que deberá ejecutar a su costa, para el fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle Comercial".

DÉCIMO SEGUNDO: El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo máximo de 90 días naturales a partir de la autorización del presente y/o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento, el Estudio Hidrológico, en el que deberán contemplarse las medidas de mitigación, conservación o mejoramiento validado por la Comisión Nacional del Agua y/o la Comisión Estatal de Aguas.

DÉCIMO TERCERO: Con fundamento en el artículo 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la Licencia de Ejecución de Obras de urbanización tendrá vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento, En caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente la renovación de la licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, previamente a su vencimiento.

DÉCIMO CUARTO: 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

DÉCIMO 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 los Artículos 13, 27 y 28 del 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; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banquetta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorieta; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 1,000 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

DÉCIMO SEXTO: De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, 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 SEPTIMO: 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.

DÉCIMO OCTAVO: El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal, de conformidad al Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO NOVENO: En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Félix Osores Sotomayor. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

VIGÉSIMO: 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 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

VIGÉSIMO PRIMERO: El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

VIGÉSIMO SEGUNDO: 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.

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, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 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 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre del 2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la emisión de la Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en los términos señalados en el acuerdo Cuarto fracción I.I. del Acuerdo de Cabildo de mérito.

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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

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, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal,

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 04 DE JULIO DE 2016.
A T E N T A M E N T E**

**M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez
Secretario de Desarrollo Económico,
Planeación Urbana y Ecología**

.....

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 28 (veintiocho) de junio de 2016 (dos mil dieciséis), el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de los integrantes, el “Acuerdo por el cual se reforma el artículo 20 de los Lineamientos para la Expedición y Uso del Tarjetón de Estacionamiento Reservado”, 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 III DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 32, 54 Y 55 INCISO b) DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios son gobernados por un ayuntamiento y están investidos de personalidad jurídica y patrimonio propio, el cual manejarán conforme a la ley. A su vez, dicha norma faculta a los Ayuntamientos para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. Que la fracción II del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos le confiere a las Legislaturas de los Estados dos atribuciones en materia municipal: la de emitir las bases generales necesarias para conferir una homogeneidad básica al gobierno municipal y la de emitir disposiciones de detalle sobre la materia municipal.
3. Que el artículo 30, fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro señala que el Ayuntamiento es competente para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general que organicen la administración pública municipal y que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
4. Que el artículo 146 de la ley en cita faculta a los Ayuntamientos para organizar su funcionamiento y estructura, así como para regular adjetiva y sustantivamente las materias de su competencia a través de instrumentos normativos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria.
5. Que en el ejercicio de las facultades antes descritas, en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de septiembre de 2014 el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó los Lineamientos para la Expedición y Uso del Tarjetón de Estacionamiento Reservado del Municipio de Querétaro.

Ello conforme a lo consagrado en el artículo 1 párrafo quinto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismo que señala: *“queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas”*; así como en la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y su Protocolo Facultativo, con la cual el Estado Mexicano asume el compromiso de tomar medidas de cualquier índole para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluyendo dichas medidas la identificación y eliminación de obstáculos y barreras de acceso en los edificios, las vías públicas y el transporte, entre otros.

Asimismo, la Ley para la Integración al Desarrollo Social de las Personas con Discapacidad del Estado de Querétaro aduce en su artículo 70 el derecho al libre tránsito en los espacios públicos abiertos y cerrados, el cual tiene la finalidad, entre otras, de proteger y facilitar, de manera solidaria, el disfrute de bienes y servicios al que toda persona tiene derecho, estableciendo al

efecto que los estacionamientos, tanto en la vía pública como en lugares de acceso público, contarán con zonas reservadas para vehículos en los que viajen personas con discapacidad.

6. Que la Quincuagésima Séptima Legislatura del Estado de Querétaro, en el ejercicio de las facultades conferidas por la Constitución Política del Estado de Querétaro y por su propia Ley Orgánica, con la finalidad de concientizar a la sociedad sobre las dificultades de aquellos que se encuentran en situaciones de vulnerabilidad y de fomentar una cultura de respeto, aprobó la reforma a los artículos 75 y 76 de la Ley de Tránsito del Estado de Querétaro a efecto de elevar el monto de la sanción pecuniaria para los infractores que ocupen espacios estacionamiento de vehículos reservados para personas con discapacidad, así como las rampas de acceso a las aceras y vías peatonales.
 7. Que es objetivo prioritario de esta Administración Municipal velar por el pleno disfrute de bienes y servicios en igualdad de condiciones de las personas con discapacidad, tal y como quedó establecido en el Eje 1 del Plan Municipal de Desarrollo denominado “Ciudad Humana” cuyo propósito es implementar estrategias de desarrollo sustentadas en el diálogo político y en la corresponsabilidad social, que garanticen la vigencia de los derechos humanos y que articule las políticas públicas que contribuyan de forma decidida en la disminución de las desigualdades.
 8. Que lamentablemente en nuestro Municipio aún es común encontrar vehículos bloqueando rampas de acceso y lugares de estacionamiento reservados para personas con discapacidad, por lo que resulta imperioso implementar medidas para fomentar conciencia y cultura sobre el respeto y preferencia a las personas con discapacidad, como la propuesta de reformar el artículo 20 de los Lineamientos para la Expedición y Uso del Tarjetón de Estacionamiento Reservado del Municipio de Querétaro, a fin de sancionar con mayor severidad dichas infracciones.
 9. El 17 de diciembre de 2015 se publicó en el periódico oficial del gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” la Ley del Factor de Cálculo del Estado de Querétaro, la cual entró en vigor el 1º de enero de 2016. Dicha ley tiene por objeto establecer el Factor de Cálculo como una medida de valor en sustitución del salario mínimo, para la determinación y cálculo de conceptos de pago y montos de referencia, previstos en las normas locales vigentes en el Estado de Querétaro. Ello no obstante, el 27 de enero de 2016 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se declara reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo, reforma a partir de la cual el apartado B. del artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos faculta al Instituto Nacional de Estadística y Geografía para calcular el valor de la Unidad de Medida y Actualización, la cual será utilizada para determinar la cuantía del pago de obligaciones y supuestos previstos en leyes federales, estatales y del Distrito Federal. En el Transitorio Cuarto de dicha reforma constitucional, el Constituyente Permanente ordena que tanto la Federación, las Entidades Federativas como las administraciones del Distrito Federal y las municipales realicen las adecuaciones que correspondan en las leyes y ordenamientos de su competencia, a efecto de que se eliminen las referencias al salario mínimo como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia y se sustituyan por las relativas a la Unidad de Medida y Actualización.
- En ese sentido, atendiendo al principio de supremacía constitucional, se considera que para fijar el monto de las sanciones por infracción al presente ordenamiento, se debe utilizar como unidad de referencia la citada Unidad de Medida y Actualización.
10. 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/033/2016 del Índice de la Dirección de Asuntos Legislativos.”

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

“A C U E R D O

ÚNICO: Se reforma el artículo 20 de los Lineamientos para la Expedición y Uso del Tarjetón de Estacionamiento Reservado del Municipio de Querétaro, para quedar en lo sucesivo como sigue:

“Artículo 20.- Las personas que sin ser titulares del Tarjetón de Estacionamiento hagan uso de los espacios reservados para las personas con discapacidad motriz o movilidad reducida, serán sancionadas con multa de 80 veces la Unidad de Medida y Actualización conforme a lo previsto en la Ley de Tránsito del Estado de Querétaro y al reglamento aplicable, sin la posibilidad de ser beneficiados con descuento alguno en el pago de las multas respectivas.”

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 de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

ARTÍCULO SEGUNDO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día siguiente a la fecha de la primera de las publicaciones mencionadas en el artículo transitorio anterior.

ARTÍCULO TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique el presente Acuerdo a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal y al Instituto Municipal para Prevenir y Eliminar la Discriminación en el Municipio de Querétaro."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 4 (CUATRO) FOJAS ÚTILES, EL DÍA 29 (VEINTINUEVE) DE JUNIO DE 2016 (DOS MIL DIECISÉIS), 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 28 (veintiocho) de junio de 2016 (dos mil dieciséis), el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de sus integrantes el "Acuerdo que aprueba el reglamento del Patronato del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia 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 III DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 32, 54 Y 55 INCISO b) DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

CONSIDERANDO

1. Que el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con el 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, establece que 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. Con fecha del seis de marzo de 1986, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" el Decreto que crea el Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro, como un organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuyo objetivo consiste en promover el bienestar social y prestar servicios de asistencia social, principalmente en beneficio de los menores, ancianos y personas con discapacidad.
3. Con fecha 28 de abril de 2000, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" el Decreto que reforma los artículos 3, 4, 5, 6, 10, 11 y adiciona la fracción IV del artículo 5, y fracciones III, IV y V del artículo 11 del Decreto que crea el Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro.
4. En Sesión Ordinaria de fecha 28 de enero de 2014, el H. Ayuntamiento aprobó el Reglamento Interior del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro, cuyo objeto consiste en regular la organización, funcionamiento y facultades de los órganos que integran el Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro.
5. Dentro del Reglamento de mérito, se precisa la integración del Patronato como órgano de apoyo del Sistema que auxiliará a acrecentar su patrimonio, determinando que se regirá por lo establecido en su propio reglamento.
6. El Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 es el documento rector de la planeación municipal que expresa los programas, objetivos, estrategias, metas y líneas de acción; dentro del Eje 1 "Ciudad Humana" se tiene el objetivo de ampliar el goce y ejercicio de los derechos sociales de las personas y familias del municipio de Querétaro, especialmente en aquellas que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad, promoviendo el desarrollo humano integral.
7. El Honorable Ayuntamiento, reconoce la importancia de sumar esfuerzos que se reflejen en beneficio de grupos vulnerables, por tal motivo es necesario regular las atribuciones del Patronato, que en conjunto se sumen a las acciones del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro en beneficio de los sectores vulnerables.
8. La presente iniciativa, tiene por objeto regular por primera vez la integración y funcionamiento del Patronato del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro, plasmando las atribuciones de dicho órgano y

de sus integrantes, con la finalidad de auxiliar a acrecentar el patrimonio del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro.

9. Que en fecha 4 de mayo de 2016 se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SMDIF/DG/449/2016 suscrito por la Lic. M. de J. Josefina Esteva Navarro, Directora General del Sistema Municipal DIF, mediante el cual remite Acta de la Tercera Sesión Ordinaria de Junta Directiva del Sistema Municipal DIF, en la que consta su Acuerdo número 3.8 en que se autorizó el proyecto del Reglamento del Patronato del Sistema Municipal DIF, a efecto de que sea sometido a la consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.
10. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XV del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número SAY/DAL/035/2016 del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos.

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

“ACUERDO

ÚNICO.- Se aprueba el Reglamento del Patronato del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro, para quedar de la siguiente manera:

“REGLAMENTO DEL PATRONATO DEL SISTEMA MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. El presente reglamento tiene por objeto reglamentar la integración, organización y funcionamiento del Patronato del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro.

ARTÍCULO 2. El Patronato del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro, es el órgano de apoyo del Sistema que tiene por objeto auxiliar a acrecentar su patrimonio.

ARTÍCULO 3. Para los efectos de este reglamento, se entiende por:

- I. **Asistencia Social:** Conjunto de acciones tendientes a modificar y mejorar las circunstancias de carácter social que impidan el desarrollo integral del individuo, así como la protección física, mental y social de personas en estado de necesidad, indefensión desventaja física y mental, hasta lograr su incorporación a una vida plena y productiva;
- II. **Director:** Titular de la Dirección General del Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia;
- III. **Junta Directiva:** Órgano de Gobierno del Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia;
- IV. **Municipio:** Municipio de Querétaro;
- V. **Patronato:** El Patronato del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro;
- VI. **Presidente del Patronato:** El o la Presidente del Patronato del Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro;
- VII. **Sistema:** Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro;
- VIII. **Voluntario:** Persona que brinda gratuitamente su tiempo, experiencia, talento en favor de las personas en condiciones de vulnerabilidad; sin esperar retribución alguna;
- IX. **Voluntariado:** Mujeres y Hombres que colaboran y coadyuvan de manera conjunta, ordenada, solidaria y comprometida con el Sistema a favor de las personas en situación de vulnerabilidad; sin recibir retribución alguna, y
- X. **Vulnerable:** Situación de debilidad y exposición a diversos riesgos en los que se encuentran personas, familias, y grupos por razón de edad, género, origen étnico, carencia de nexos familiares y limitaciones físicas, resultado de la acumulación de desventajas sociales de manera que esa situación impide que esas condiciones sean superadas por ellos mismos y queden limitados para incorporarse al desarrollo.

CAPÍTULO II DE LA ORGANIZACIÓN Y DEL PATRONATO

ARTICULO 4. Son atribuciones del Patronato:

- I. Promover y participar en actividades que tiendan a incrementar el patrimonio del Sistema;
- II. Promover y gestionar apoyos en especie o económicos que coadyuven al mejoramiento de los servicios a cargo del Sistema;
- III. Organizar todo tipo de eventos que le permitan recaudar fondos para la asistencia social;
- IV. Conocer de todos los asuntos que, de acuerdo a sus atribuciones, le sean sometidos;
- V. Asistir por conducto de los representantes designados por el propio Patronato a reuniones y congresos, locales, regionales, nacionales que previa invitación y justificación se celebren en materia de asistencia social;
- VI. Sesionar de manera ordinaria como mínimo dos veces al año;
- VII. Sesionar de manera extraordinaria cuando se trate de asuntos de carácter urgente o aquellos que por su naturaleza requieran de una atención prioritaria;
- VIII. Vigilar la debida observancia de las disposiciones legales vigentes en la materia que le compete; y
- IX. Las demás que dispongan los ordenamientos legales y reglamentos aplicables.

ARTÍCULO 5. El Patronato se integra por:

- I. Un Presidente que representa al Patronato, persona que será designada por el Presidente Municipal, pudiendo ser su cónyuge;
- II. Un Secretario, que será el Director;
- III. Un Tesorero, que será la persona nombrada como titular de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro; y
- IV. Dos Vocales Ciudadanos, que podrán ser representantes de organizaciones de la sociedad civil, quienes serán designadas por el Presidente Municipal de Querétaro a propuesta del Presidente del Patronato.

Todos los integrantes del Patronato contarán con derecho a voz y a voto en las sesiones.

ARTÍCULO 6. Cada miembro del Patronato durará en su encargo el tiempo que se encuentre en función la administración municipal que lo haya designado y podrán designar suplentes para que, en su ausencia, asistan en su representación a las Sesiones del Patronato.

ARTÍCULO 7. Los integrantes del Patronato tendrán nombramiento honorífico y por lo tanto, en ningún caso podrán percibir retribución, honorarios, emolumentos, gratificaciones, prestaciones o remuneración en especie o dinero por su encargo.

ARTÍCULO 8. Para ser Vocal Ciudadano del Patronato deberá contar por lo menos con tres años de residencia en el Municipio de Querétaro a la fecha de su nombramiento.

ARTÍCULO 9. Es impedimento para ser designado Vocal Ciudadano del Patronato:

- I. Ser integrante de la Junta Directiva;
- II. Desempeñar un cargo público dentro de la administración pública Federal, Estatal o Municipal; y,
- III. Ser cónyuge o tener parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado con cualquiera de los miembros de la Junta Directiva y del Patronato.

CAPÍTULO III DE LAS ATRIBUCIONES DE LOS INTEGRANTES DEL PATRONATO

ARTÍCULO 10. Corresponde al Presidente del Patronato:

- I. Representar al Patronato;
- II. Convocar a las sesiones del Patronato por conducto de la Secretaría y presidir las mismas;
- III. Proponer al Presidente Municipal a los vocales ciudadanos para que sean integrantes del Patronato;
- IV. Rendir protesta de ley y tomar dicha protesta a los integrantes del Patronato;
- V. Promover y gestionar ante entidades públicas, privadas y sociales, donativos económicos o en especie, que coadyuven al mejoramiento de los servicios a cargo del Sistema;
- VI. Impulsar la celebración de instrumentos jurídicos con personas físicas o morales, entidades públicas o privadas, entre otros, cuyo objeto primordial sea la cesión, donación o transmisión de bienes, objetos, derechos o servicios a favor del Sistema y de sus beneficiarios;
- VII. Propiciar acciones para incentivar la participación ciudadana a través del voluntariado y contribuir a que se genere un mayor número de beneficiarios del Sistema;
- VIII. Promover y participar en eventos públicos o privados cuyo objeto sea implementar acciones a favor de personas en condiciones de vulnerabilidad;
- IX. Asistir a eventos, congresos, reuniones de manera personal o por medio del personal que designe;

- X. Recibir propuestas de sectores sociales y los habitantes del municipio de Querétaro y canalizarlas a la Dirección General del Sistema, para su análisis y determinación;
- XI. Procurar el cumplimiento y ejecución de los acuerdos y recomendaciones que se aprueben en las sesiones del Patronato, que sean de su competencia;
- XII. Invitar a sectores de la sociedad a que se sumen a los programas institucionales, acciones y campañas a favor de las personas y familias en situación de vulnerabilidad; y,
- XIII. Ejercer las demás atribuciones que determine la Junta de Directiva, siempre que su finalidad sea la gestión de bienes, recursos o proyectos para acrecentar el patrimonio del Sistema.

ARTÍCULO 11. Para el despacho de los asuntos que sean de su competencia, la oficina de la Presidencia del Patronato se auxiliará del personal administrativo que le sea asignado, quienes serán considerados como trabajadores del Municipio de Querétaro y sus relaciones laborales se registrarán por las mismas disposiciones legales que se apliquen a estos últimos.

ARTÍCULO 12. Son atribuciones del Secretario del Patronato:

- I. Elaborar la convocatoria para la celebración de las sesiones del Patronato y entregarla a los integrantes del Patronato con cinco días hábiles de anticipación en el caso de sesiones ordinarias, y con veinticuatro horas de anticipación en el caso de sesiones extraordinarias, debiendo indicarse en la misma lugar, fecha y hora en que se llevará a cabo la sesión, así como el orden del día;
- II. Desahogar el Orden del Día de las sesiones del Patronato y otorgar el uso de la voz a los participantes;
- III. Efectuar el pase de lista de los asistentes a las Sesiones del Patronato y verificar el quórum;
- IV. Realizar el cómputo de las votaciones y registrar el resultado;
- V. Levantar las actas de las Sesiones que celebre el Patronato y recabar las firmas de los integrantes del Patronato que hayan intervenido; y,
- VI. Las demás que establezcan el presente ordenamiento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 13. Son atribuciones del Tesorero:

- I. Asistir y participar en las sesiones del Patronato;
- II. Proponer estrategias y acciones con el fin de acrecentar el patrimonio del Sistema; y,
- III. Las demás que establezcan el presente ordenamiento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 14. Son atribuciones de los Vocales Ciudadanos:

- I. Asistir y participar en las sesiones del Patronato;
- II. Participar por lo menos en tres actividades por año planeadas por el Patronato, siempre que guarden una relación directa con los fines del mismo; y,
- III. Las demás que señale el Patronato para el mejor cumplimiento de sus funciones.

CAPÍTULO IV FUNCIONAMIENTO DEL PATRONATO

ARTÍCULO 15. El Patronato celebrará sesiones ordinarias dos veces al año, pudiendo sesionar de manera extraordinaria a efecto de atender asuntos de carácter urgente o aquellos que por su naturaleza requieran de una atención prioritaria.

ARTÍCULO 16. En la convocatoria a las sesiones se deberá precisar que se realiza en primera y en segunda convocatoria en el mismo acto. El quórum legal para sesionar en primera convocatoria será de la mitad más uno de los integrantes del Patronato. Se podrá sesionar en segunda convocatoria con los integrantes del Patronato que se encuentren presentes, realizándose el pase de lista una hora después de la declaración de falta de quórum en primera convocatoria.

ARTÍCULO 17. Los acuerdos se aprobarán por la mayoría de los miembros del Patronato que hayan asistido a la sesión de que se trate y el Presidente tendrá voto de calidad.

ARTÍCULO 18. En el desarrollo de las sesiones se seguirá el orden del día propuesto en la convocatoria correspondiente, pudiéndose añadir puntos generales a solicitud de algún integrante.

general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

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

3. El artículo 1 de Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, tiene por objeto establecer los supuestos para la regularización de los asentamientos humanos irregulares del Estado de Querétaro, regular el procedimiento para ello y fijar las bases de coordinación entre las autoridades que intervienen en su aplicación. En el que se desprende también que la regularización de los asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales, se realizará conforme al artículo 1 la Ley General de Asentamientos Humanos, así como el artículo 93 Fracción V de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural.

4. Considerando que la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, en su artículo 2, fracción I, considera que el Asentamiento humano irregulares es el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

5. Que atendiendo a lo indicado en la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro vigente a la fecha, los artículos que van del 3 al 9, establecen que corresponde al Honorable Ayuntamiento de Querétaro, proveer lo relativo a la Autorización de la Regularización del Asentamiento Humano denominado “Rinconada Santa Rosa”, ubicado en la Parcela 238 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Rosa Jauregui en la Delegación Santa Rosa Jauregui de esta Ciudad.

6. 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.

7. Desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente que el Asentamiento Humano denominado “Rinconada Santa Rosa”, Ubicado en la Parcela 238 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Rosa Jauregui en la Delegación Santa Rosa Jauregui de esta Ciudad, que este cumple con los requisitos que establece el artículo 7 de Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentran que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento atendiendo las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; tener una ocupación real mayor al cuarenta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

8. Considerando lo anterior, es necesario regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable, y de conformidad con la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, aprobada con fecha 25 de junio de 2013 por la LVII Legislatura del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” N° 43 de fecha 30 de agosto del 2013, y que de acuerdo al Transitorio Primero y Segundo entrará en vigor al día siguiente de su publicación y su vigencia será de tres años, concluyendo ésta el día 30 de agosto del 2016, instrumento jurídico que tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento.

9. Por ello corresponde al Honorable Ayuntamiento resolver lo referente a la Autorización de la Regularización del Asentamiento Humano denominado “Rinconada Santa Rosa”, ubicado en la Parcela 238 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Rosa Jauregui en la Delegación Santa Rosa Jauregui de esta Ciudad..

10. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la Dirección de Regularización Territorial, relativa a la Autorización de la Regularización del Asentamiento Humano denominado “Rinconada Santa Rosa”, Ubicado en la Parcela 238 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Rosa Jauregui en la Delegación Santa Rosa Jauregui de esta Ciudad, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 17 de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, que señala que de colmarse los supuestos contenidos en el artículo 7 de la misma, la autoridad competente para sustanciar el procedimiento de regularización, procederá a elaborar el dictamen que recomiende la viabilidad de la regularización o no del asentamiento humano, por lo que la Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficio SAY/DAI/646/2016 de fecha 20 de abril de 2016, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología 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 SEDECO/DDU/COU/EVDU/0880/2016 de fecha 12 de mayo de 2016, fue remitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el estudio técnico bajo el número de Folio **070/16** respecto de la solicitud del la Dirección de Regularización Territorial, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante oficio DRT/DPR/126/2016 de fecha 8 de marzo de 2016, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento de Querétaro, el Lic. Jesús Roberto Franco González, Director de Regularización Territorial, solicita la autorización de la Regularización del Asentamiento Humano denominado “Rinconada Santa Rosa”, ubicado en la Parcela 238 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

2. Lo anterior con el objeto de continuar con la regularización el asentamiento humano, que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable, y de conformidad con la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” del 30 de agosto de 2013, instrumento jurídico que tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al asentamiento.

3. Se acredita la propiedad de la Parcela No. 238 Z-1 1/1 del Ejido Santa Rosa Jáuregui mediante Escritura Pública Número 12,806 de fecha 20 de diciembre de 1991, pasada ante la fe del Lic. Alberto Carrillo Briones Notario Público Titular de la Notaría número Uno de esta ciudad, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo la Partida 265 del Libro 102 A, Tomo XII de la Sección Primera del Registro y Partida 252 Libro 89 C, con fecha 17 de marzo de 1993, en la que se protocoliza el contrato de Compraventa entre los C. María Concepción Estrada Cabello, quien vende y el C. José Román Rutilio Vargas Alvarado quien adquiere una superficie de 20,870.00 m².

4. Mediante Acta Número 35,952, Tomo 482, de fecha 20 de enero de 2015, el Lic. Santos de Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría Número 20 de ésta Demarcación Notarial hace constar la Rectificación de superficie de la Escritura Pública Número 12,806 de fecha 20 de diciembre de 1991 referida en el párrafo anterior, para quedar de 20,870.00 m² a 13,829.82 m², inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00065522/0006 de fecha 10 de febrero de 2015.

5. Mediante la Escritura Pública Número 34,679, Tomo 456 de fecha 7 de abril de 2014, pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 20 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio de Personas Morales 00011199/0001 el día 10 de Abril de 2014, se protocoliza la Constitución de la Asociación denominada “Asociación Civil Morelos y Cuauhtémoc”, A. C.; en la que se designa a los CC. Heriberto Gallegos Guzmán, Rafael Floriberto Olvera Villalón, Irene Sofía Castañón Villalón y Rosa Luz Vallejo Espinosa como miembros del Consejo Directivo de dicha Asociación.

6. Mediante la Escritura Pública Número 35,953, Tomo 482 de fecha 20 de enero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 20 de esta ciudad, inscrita en el Sistema del Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales con Clave de Registro 47VQYOR2NCPJG de fecha 05 de febrero de 2015, el C. José Rutilio Román Vargas, otorga el Poder Especial Irrevocable para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Riguroso Dominio a favor del Municipio de Querétaro, única y exclusivamente para el otorgamiento de escrituras que se generen de la Regularización de los Asentamientos irregulares del Estado de Querétaro a los actuales poseedores del predio ubicado en la Parcela 238 Z1 P1/1, con una superficie de 13,829.82 m², ubicada en el Ejido Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

7. Habiendo revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Documento Técnico Jurídico de Planeación Urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, 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 el día 22 de abril de 2008 con folio Plan de Desarrollo Número 007/0002, se encontró que la Parcela 238 Z1 P1/1 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, se localizan en zona de uso habitacional, con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

8. Con fecha 2 de Septiembre de 2014, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Informe de Uso de Suelo con folio DDU/CCU/US/3533/2014 a favor de la Dirección de Regularización Territorial, determinando viable regularizar un desarrollo habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2), ubicado en la Parcela 238 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Rosa Jáuregui de la delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

9. La Coordinación General del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEM), mediante oficio con folio COPLADEM/757-09/2014 de fecha 10 de septiembre de 2014, emitió la viabilidad de introducción de servicios básicos faltantes en el asentamiento humano entonces denominado “Morelos y Cuauhtémoc”, debido a que cuenta con un 78.97% de habitabilidad.

10. Mediante oficio con folio UMPC/1396/2014 de fecha 6 de octubre de 2014, la Dirección Municipal de Protección Civil emitió la Opinión Técnica bajo los siguientes términos: *“De acuerdo a las condiciones apreciadas en campo en la zona, no se observaron condiciones de riesgo inminente y/o potencial a la población, Razón por la cual SE CONSIDERA FACTIBLE dar seguimiento correspondiente para el uso de asentamientos humanos en los predios verificados...”*, referente a el asentamiento humano irregular

entonces denominado "Morelos y Cuauhtémoc" y que corresponde al desarrollo en estudio, ubicado en la parcela 238 Z-1 P1/1 en la Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro mediante oficio DDU/COU/FC/685/2016 de fecha 26 de febrero de 2016, emitió el Visto Bueno al proyecto de lotificación del Asentamiento Humano denominado "Rinconada Santa Rosa", ubicado en la Parcela 238 Z-1 P1/1, Ejido Santa Rosa Jáuregui de la Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, conforme a la propuesta de la Dirección de Regularización Territorial y de acuerdo con el siguiente cuadro de superficies:

RINCONADA SANTA ROSA				
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE	LOTES	No. DE VIVIENDAS
SUPERFICIE HABITACIONAL	11,719.993	84.74%	49	49
SUPERFICIE COMERCIAL Y SERVICIOS	-	0.00%	-	-
ÁREA VERDE	-	0.00%	-	-
EQUIPAMIENTO URBANO	-	0.00%	-	-
SUPERFICIE VIAL	2,109.827	15.26%	-	-
TOTAL DEL ASENTAMIENTO	13,829.820	100.00%	49	49

12. Derivado de lo anterior, se deben transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro por concepto de vialidades la superficie de 2,109.827 m², dicha transmisión debe protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

13. Con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos requeridos por la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, la Dirección de Regularización Territorial, emitió el Dictamen de Verificación del Asentamiento Humano denominado "Rinconada Santa Rosa" de fecha 02 de abril de 2014, en el cual informa que la ocupación real del Asentamiento corresponde al 57% de sus lotes, contando con una antigüedad aproximada de 16 años, así mismo conforme a lo señalado por el Artículo 26, derivado de las condiciones físicas del Asentamiento, no cuenta con áreas para equipamiento urbano, por lo que se daría una excepción en el cumplimiento de la normativa para su aprobación, considerando que la zona en que se encuentra cuenta con espacios de equipamiento para atender los requerimientos de los colonos, en la zona norte poniente y sur de la cabecera municipal de Santa Rosa Jáuregui dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 3 Fracciones III y VII de la citada Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro.

14. Con fecha 8 de marzo de 2016, la Dirección de Regularización Territorial emitió el Dictamen que determina la Viabilidad de la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Rinconada Santa Rosa" ubicado en la Parcela 238 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Rosa Jáuregui en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

15. Referente a la nomenclatura propuesta por la Asociación de Colonos para las calles que integran el Asentamiento, se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- CALLE ESPERANZA
- CALLE VICTORIA

16. Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando 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:

- CALLE ESPERANZA
- CALLE VICTORIA

17. Por lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita sea sometido a consideración del H. Cabildo para su aprobación definitiva dicha nomenclatura y así mismo el Promotor debe cubrir el pago correspondiente de los derechos de nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos para el año 2016.

RINCONADA SANTA ROSA				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 601.00	\$ 60.00	
CALLE ESPERANZA.	106.1300	\$601.00	\$0.00	\$601.00
CALLE VICTORIA.	106.3800	\$601.00	\$0.00	\$601.00
		TOTAL		\$1,202.00

(Un mil doscientos dos pesos 00/100 M. N.)

La Asociación denominada "Asociación Civil Morelos y Cuauhtémoc", A. C. debe instalar las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se anexa al diagnóstico técnico.

18. En las Escrituras de Propiedad individuales que se emitan a favor de los Colonos poseedores de los inmuebles, se debe incluir una cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas para el desarrollo y que los mismos se destinaran a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

19. Derivado de lo anterior, la Asociación denominada "Asociación Civil Morelos y Cuauhtémoc", A.C., debe celebrar un Convenio de Participación con el Ayuntamiento para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano; en tanto, la Asociación, siendo responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base a los puntos anteriormente expuestos de acuerdo con los lineamientos de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, aprobada con fecha 25 de junio de 2013, y conforme al plano de lotificación autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano con Oficio número DDU/COU/FC/685/2016 de fecha 26 de febrero de 2016, la **Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología considera FACTIBLE la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Rinconada Santa Rosa"**, ubicado en la Parcela 238 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Rosa Jáuregui en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, lo que incluye la **Nomenclatura de Vialidades, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Venta de Lotes**, para quedar el cuadro de superficies conforme a lo siguiente:

RINCONADA SANTA ROSA				
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE	LOTES	VIVIENDAS
SUPERFICIE HABITACIONAL	11,719.993	84.74%	49	49
SUPERFICIE COMERCIAL Y SERVICIOS	-	0.00%	-	-
ÁREA VERDE	-	0.00%	-	-
EQUIPAMIENTO URBANO	-	0.00%	-	-
SUPERFICIE VIAL	2,109.827	15.26%	-	-
TOTAL DEL ASENTAMIENTO	13,829.820	100.00%	49	49

Derivado de lo anterior, se debe transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro por concepto de vialidades la superficie de 2,109.827m², dicha transmisión debe protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

De igual manera, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita sea sometido a consideración del H. Cabildo para su aprobación definitiva dicha nomenclatura y así mismo el Promotor debe cubrir el pago correspondiente de los derechos de nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos para el año 2016.

RINCONADA SANTA ROSA				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 601.00	\$ 60.00	
CALLE ESPERANZA.	106.1300	\$601.00	\$0.00	\$601.00
CALLE VICTORIA.	106.3800	\$601.00	\$0.00	\$601.00
TOTAL				\$1,202.00

(Un mil doscientos dos pesos 00/100 M. N.)

La Asociación "Asociación Civil Morelos y Cuauhtémoc", A. C. debe instalar las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se anexa al diagnóstico técnico.

Derivado de lo anterior, la Asociación Civil denominada "Asociación Civil Morelos y Cuauhtémoc", A.C., debe celebrar un Convenio de Participación con el Ayuntamiento para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano "Rinconada Santa Rosa", en tanto la Asociación, seguirá siendo responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal.

Así mismo, la definición de los términos para dicha autorización, quedan a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología para su análisis y dictamen de conformidad con lo establecido por el Código Urbano para el Estado de Querétaro y demás Ordenamientos Legales aplicables.

El presente se fundamenta en lo dispuesto por la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, aprobada con fecha 25 de junio de 2013 por la LVII Legislatura del Estado de Querétaro y publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el 30 de agosto de 2013.”

12. De la misma manera mediante oficio SAY/DAI/800/2016, se solicitó por parte de la Secretaría del Ayuntamiento a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, relativa a la Regularización del Asentamiento Humano denominado “Rinconada Santa Rosa”, ubicado en la Parcela 238 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Rosa Jauregui en la Delegación Santa Rosa Jauregui de esta Ciudad, la cual se remitió mediante oficio **SEMOV/697/2016**, de la que se desprende lo siguiente:

“ARGUMENTOS:

1. Con fundamento en el Artículo 4, Incisos I, III, y IV y demás relativos del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y con fundamento en el Artículo 73, Incisos II, III IV y VI del Código Municipal de Querétaro, se establece que a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, le corresponde “... elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y modificar planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción y competencia, en conjunto con la Secretaría de Movilidad...” así como “...Participar en la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano correspondiente al Municipio de Querétaro en la zona conurbada, en forma conjunta y coordinada con la Secretaría de Movilidad...”. Por tal motivo, y a fin de emitir una Opinión Técnica al respecto de lo solicitado, esta Secretaría pone a consideración del H. Ayuntamiento el presente Estudio Técnico en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano.

2. El Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018 establece en su Eje 3 “Ciudad Compacta”, la necesidad de promover la Ciudad Compacta dentro del Municipio de Querétaro, a fin de evitar desplazamientos hacia zonas más alejadas y disminuir las distancias, reducir la segregación y exclusión, disminuir el consumo energético y la emisión de CO₂, y reducir los costos de servicios públicos. Así como impulsar el uso de nuevas tecnologías verdes, promover la movilidad no motorizada (peatonal y ciclista) e impulsar la preservación de áreas verdes y zonas naturales.

Instrumentos de Planeación ambiental y urbana aplicables al predio

3. De conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro se determina lo siguiente:

El Lineamiento L100 aplicable a la Unidad de Gestión Ambiental No. 100 “Zona Urbana de Querétaro”, señala que para dicha Unidad, se deberá: “Propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad de Querétaro, para amortiguar los conflictos e impactos ambientales, en concordancia con el crecimiento natural de la población, y a la normatividad e instrumentos de planeación urbana vigentes, debiendo proteger la cubierta vegetal en los sitios donde haya una restricción o condicionante emitida por una autoridad federal, estatal o municipal”.

Dicho Ordenamiento establece Criterios de Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos aplicables a las UGAS con Política Principal Urbana, a fin de “...contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el Artículo 27 Constitucional en materia de asentamientos humanos...”, dichos Criterios establecen que:

- “Las autoridades federales, estatales y municipales, en la esfera de su competencia, deberán tomar en cuenta el Programa de Ordenamiento Ecológico Local para la formulación, actualización o ejecución de los instrumentos de planeación urbana.”;
- “En la determinación de los usos de suelo de los instrumentos de planeación urbana o en sus modificaciones, se buscara lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitara el desarrollo de esquemas segregados o monofuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva”;
- “En la definición de áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental”;
- “Se deberá privilegiar a través de incentivos, el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental, así como modos de movilidad no motorizada y accesibilidad universal”;

4. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui se determina lo siguiente:

Las zonas colindantes al predio cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 habitantes por hectárea (H2) y Espacio Abierto (EA). De conformidad con dicho Plan, la zona tiene un uso de suelo proyectado predominantemente habitacional, dentro de la zona urbana de la localidad de Santa Rosa Jáuregui.

Condiciones generales de la Red de Movilidad Urbana Municipal

1. La infraestructura peatonal existente tiene pendientes promedio menores al 5%, lo cual se encuentra dentro de los parámetros aceptables para promover la movilidad no motorizada desde y hacia el predio, sin embargo algunas de las banquetas existentes tienen

secciones reducidas o existen obstáculos que no permiten un tránsito peatonal en condiciones óptimas. Existen diversos nodos o actividades complementarias dentro de la zona efectiva de influencia peatonal del predio que pueden dar servicio al mismo y promover viajes peatonales. **Por lo anterior se determina que la conectividad y accesibilidad peatonal del predio en estudio es alta y el potencial de generar viajes peatonales en condiciones óptimas desde y hacia el predio es alta, mediante la mejora de la infraestructura peatonal existente.**

2. Actualmente no existe infraestructura ciclista dentro de la zona de influencia del predio en estudio sin embargo las vialidades al interior del predio son de carácter local, adecuadas para la designación de carriles compartidos ciclistas, las pendientes promedio naturales del predio son adecuadas para la realización de viajes ciclistas, existen diversos nodos o actividades complementarias dentro de la zona efectiva de influencia ciclista del predio que pudieran dar servicio al mismo y generar viajes ciclistas. Por lo anterior **se determina que la accesibilidad ciclista del predio es alta y el potencial de generar viajes ciclistas en condiciones óptimas desde y hacia el predio es alta, mediante la habilitación de la infraestructura ciclista.**

3. El paradero de transporte público existente más cercano se localiza a una distancia aproximada de 500 metros del extremo más lejano del predio, distancia máxima permisible para recorridos peatonales hacia un paradero de transporte público para promover viajes intermodales en dicho medio de transporte. A través de dicho paradero se puede acceder a una ruta de transporte público del sistema de transporte público metropolitano. **Por lo anterior, se determina que la accesibilidad y conectividad con el sistema de transporte público metropolitano es baja, con un potencial medio de mejora en el mediano y largo plazo.**

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, y a fin de garantizar un desarrollo urbano sustentable a corto, mediano y largo plazo, alineado con los niveles superiores de planeación e integrado de forma armónica y eficiente con su contexto urbano, esta Secretaría la considera técnicamente **VIABLE** la solicitud realizada por el C. Jesús Roberto Franco González, Director de Regulación Territorial del Municipio de Querétaro, respecto a la aprobación de la regularización del asentamiento humano irregular denominado “Rinconada Santa Rosa”.

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/3596/2016 de fecha 07 de junio de 2016, 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. 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 a la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera factible la autorización de la autorización de la Regularización del Asentamiento Humano denominado “Rinconada Santa Rosa”, ubicado en la Parcela 238 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Rosa Jauregui en la Delegación Santa Rosa Jauregui de

esta Ciudad, en términos del estudio técnico con número de folio 070/16 emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de mayo de 2016, en el Punto 6, Apartado III, Punto 21, del orden del día, por unanimidad del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Regularización del Asentamiento Humano denominado “Rinconada Santa Rosa”, Ubicado en la Parcela 238 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Rosa Jauregui en la Delegación Santa Rosa Jauregui de esta Ciudad, de conformidad con el estudio técnico con número de folio **070/16** emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, referida en el considerando 11, del presente acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la Nomenclatura de vialidades para el Asentamiento Humano denominado “Rinconada Santa Rosa”, Ubicado en la Parcela 238 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Rosa Jauregui en la Delegación Santa Rosa Jauregui de esta Ciudad, en los términos expresados en el **Considerando 11** del presente Acuerdo, debiendo la Asociación denominada “Asociación Civil Morelos y Cuauhtémoc A. C.”, realizar el pago correspondiente y que se relaciona en el antecedente 17 del citado considerando, e instalar a su costa las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y diseño elaborado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

TERCERO. SE AUTORIZA la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Asentamiento Humano denominado “Rinconada Santa Rosa”, ubicado en la Parcela 238 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Rosa Jauregui en la Delegación Santa Rosa Jauregui de esta Ciudad, de conformidad con el estudio técnico con número de folio **070/16** referido en el **Considerando 11**.

CUARTO. SE AUTORIZA la Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Rinconada Santa Rosa”, Ubicado en la Parcela 238 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jauregui en la Delegación Santa Rosa Jauregui de esta Ciudad, de conformidad con el estudio técnico con número de folio **070/16** referido en el **Considerando 11**.

QUINTO. El promotor deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada uno de las obligaciones establecidas en las opiniones técnicas emitidas por la Secretaría de Desarrollo Económico, planeación urbana y ecología, y Secretaría de Movilidad referidas en los **Considerando 11 y 12** del presente acuerdo.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que en coordinación con la Dirección de Regularización Territorial, realicen los trámites y gestiones correspondientes para la transmisión al Municipio de Querétaro a título gratuito y mediante escritura pública, de la superficie establecida en el antecedente 12 del Estudio Técnico con número de folio **070/16**, remitiendo el primer testimonio original a la Secretaría de Administración y copia certificada de la misma, a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

SÉPTIMO. En las escrituras de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar 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.

OCTAVO. La persona moral denominada “Asociación Civil Morelos y Cuauhtémoc”, A. C. deberá celebrar un Convenio de Participación con el Municipio de Querétaro, a efecto de garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano; en tanto, la Asociación, siendo responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal. Asimismo, se instruye a la Secretaría de Obras Públicas y a la Dirección de Desarrollo Urbano, para que de manera coordinada y en el ámbito de sus respectivas competencias, den seguimiento al cumplimiento del Convenio referido y remitan copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento; en la inteligencia de que los titulares de las dependencias municipales referidas, estarán autorizados a suscribir dicho Convenio por parte del Municipio de Querétaro.

NOVENO. La persona moral denominada “Asociación Civil Morelos y Cuauhtémoc”, A. C. deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el considerando 11 once debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

DECIMO. A falta de cumplimiento de cualquiera de las disposiciones del presente Acuerdo, por parte de la asociación de colonos, o de alguna de las obligaciones que hubieran contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de la regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

DECIMO PRIMERO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General, realice la protocolización del presente acuerdo y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, hecho lo cual deberá remitir el primer testimonio a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y copia de este, a la Secretaría del Ayuntamiento para conocimiento.

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, así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en uno de los diarios de mayor circulación en el Estado, a costa de la asociación de colonos denominada “Asociación Civil Morelos y Cuauhtémoc”, A. C.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente señalados.

TERCERO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría de Gobierno Municipal para que de manera conjunta y coordinada den seguimiento al cumplimiento del presente Acuerdo 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, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Oficina del Abogado General, Dirección de Regularización Territorial, Delegación Santa Rosa Jauregui y notifique a la persona moral denominada “Asociación Civil Morelos y Cuauhtémoc”, A. C.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 DE JUNIO DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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; 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°, 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 DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2012, PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL EL DÍA 20 DE DICIEMBRE DE 2012, Y EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” EL DÍA 18 DE ENERO DE 2013.

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 la Gaceta Municipal el día 20 de diciembre de 2012, y 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 Oficio No. DRT/187/2014 recibido con fecha 28 de febrero de 2014, el Lic. Luis Ernesto Parra Rodríguez, Director de Regularización Territorial, solicita la **Autorización para el reconocimiento como vías públicas y asignación de la nomenclatura de las calles del Asentamiento Humano ubicado en la Zona 1 Polígono 1/1 de la Localidad denominada “Bosques de la Hacienda” del Ejido San Pablo**, de la Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. El Asentamiento Humano denominado “Bosques de la Hacienda” se localiza al norte de la ciudad de Querétaro, ubicado en la Zona 1 Polígono 1/1 del Ejido San Pablo, dentro de la delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, incorporada dentro de la zona urbana con acceso a través de la Avenida Cerro del Sombrero.
2. Mediante la Escritura Pública No. 12,033 de fecha 13 de junio de 2007, pasada ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Notario Público Adscrito de la Notaría No. 32 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio de personas morales 00007953/0001 el día 03 de julio de 2007, se hizo constar la Constitución de la Asociación de Colonos denominada “Bosques de la Hacienda”, A. C., en la que se designa a la C. Ma. Maura Velázquez Alvarado, como Presidenta del Consejo Directivo dicha asociación.
3. Mediante escrito de fecha 20 de febrero de 2012, la sociedad “Bosques de la Hacienda”, A. C., a través de su representante legal, C. Ma. Maura Velázquez Alvarado, solicita a la Dirección de Regularización Territorial del Municipio, apoyo para la regularización del asentamiento, con la autorización de nomenclatura de calles.
4. A través del Programa de certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos, denominado PROCEDE, en el año 2007, se autorizó por el núcleo agrario del Ejido San Pablo, el cambio de Destino de Tierras de Uso Común en Tierras de Asentamiento Humano, correspondientes a la Zona No. 1 Polígono 1/1 de la Localidad 0307 Bosques de la

Hacienda del Ejido San Pablo. Dentro del mencionado Programa, el Ejido San Pablo delimitó y destino como área de Asentamientos Humanos, una superficie total de 13-39-88.746 hectáreas, de la Zona No. 1 Polígono 1/1 de la Localidad 0307, al que denominaron “Bosques de la Hacienda” del Ejido San Pablo.

5. Por Acuerdo de asamblea del 25 de Abril de 1997, el núcleo Agrario del Ejido San Pablo, aprobó a realizar las acciones necesarias para realizar la asignación de los solares que resulten de dicha delimitación. Para lo anterior, la regularización del mencionado Asentamiento Humano consistió en la Titulación de Solares Urbanos conforme al procedimiento de asignación previsto en la Ley Agraria, dentro de lo que el Ejido San Pablo mediante Asamblea acordó entregar las vialidades y accesos al Municipio, que al estar dentro de la circunscripción del Municipio de Querétaro conforme al convenio de reconocimiento, así como separar los solares urbanos para la ubicación de servicios de equipamiento.
6. En el 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 de fecha 11 de diciembre de 2007, 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 del Estado de Querétaro el día 22 de abril de 2008, se encontró que la Zona No. 1 Polígono 1/1 de la Localidad 0307 del Ejido San Pablo, en que se ubica el Asentamiento Humano denominado Bosques de la Hacienda, se encuentran en zona destinada a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha (H4), teniendo consideradas las vialidades del Asentamiento dentro de la estructura vial de la zona, **debiendo considerar dentro de su poligonal, la proyección del cuerpo norte de la vialidad Avenida Cerro del Sombrerete, con una sección de 13.00 metros de paramento norte a guarnición existente, arroyo de 9.00 m, camellón de 2.00 m y banqueta de 2.00 m, para dar una sección total de 24.00 metros.**
7. Una vez revisada la cartografía de la Dirección de Catastro Municipal, con el trazo urbano y de vialidades del asentamiento y habiendo realizado inspección al sitio por personal de la Dirección de Desarrollo Urbano para verificar el estado actual de las vialidades, a fin de proceder a la emisión del dictamen técnico correspondiente, se observó que los datos de las vialidades de los planos del asentamiento presentados y de la cartografía catastral, coinciden con los identificados en campo, sin embargo, **se debe considerar que los lotes 2, 9, 10, 11, 12 y 13 de la manzana 12 y los lotes 2 y 3 de la manzana 28 se encuentran afectados por la construcción del cuerpo norte de Avenida Cerro del Sombrerete**, por lo que deberán respetar el alineamiento que les indique este Municipio.
8. De acuerdo con el Plano de Asentamientos Humanos elaborado por el Registro Agrario Nacional, mismo que se identifica de la siguiente manera: **Estado: Querétaro, Clave 22, Municipio: Querétaro Clave 014, Ejido: San Pablo Clave 026; localidad: Santiago de Querétaro Clave 0001; Polígono 1/1**, el cual sirvió de base para que se emitieran los títulos de propiedad de los solares a los poseedores de los lotes ubicados al interior de la manzanas que se formaron dentro de la poligonal del asentamiento, así como la titulación de los predios que se destinan para servicios públicos y transmitidos al Municipio de Querétaro, el Asentamiento cuenta con veinte vialidades que se encuentran dentro de la poligonal.
9. La nomenclatura propuesta por la Asociación “Bosques de la Hacienda”, A. C., para las calles del Asentamiento ubicado en la Zona No. 1, Polígono 1/1 de la Localidad 0307 Bosques de la Hacienda del Ejido San Pablo, de la Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad y que se indica en el plano anexo, es la siguiente:
 - Bosque de Orquídeas
 - Bosque de Margaritas
 - Bosque de Camelinas
 - Bosque de Azucenas
 - Cerrada del Bosque
 - Bosque del Rosal
 - Bosque de los Olivos
 - Bosque de Uvas
 - Bosque de Higos
 - Bosque de Naranjas
 - Bosque de Moras
 - Bosque de Maracuyá
 - Bosque de Frambuesa
 - Bosque de Ciruelas
 - Bosque de Limas
 - Bosque de Manzanas
 - Bosque de Granadas
 - Bosque de Cerezos
 - Bosque de Duraznos
 - Bosque de Arándanos
10. Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, que la nomenclatura referida es acorde con la cartografía por lo que se considera procedente dicha nomenclatura.

Por lo anteriormente, esta Secretaría tiene a bien aprobar los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base en lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable no tiene inconveniente en emitir el dictamen técnico **FAVORABLE** para el **reconocimiento como vías públicas y asignación de la nomenclatura de las calles existentes del Asentamiento Humano denominado “Bosques de la Hacienda”, ubicado en la Zona de Asentamientos Humanos No. 1 Polígono 1/1 de la Localidad 0307, del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad.**
2. Lo anterior en virtud de que las vialidades que comprenden la zona forman parte de estructura vial considerada dentro de la planimetría de la cartografía del Municipio, considerada en el plan parcial de desarrollo urbano de la Delegación Epigmenio González, a fin de que la nomenclatura sirva para la ubicación de las propiedades de sus moradores.
3. **Respecto a la nomenclatura** de calles de la **Zona de Asentamientos Humanos No. 1 Polígono 1/1 de la Localidad 0307 Bosques de la Hacienda del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el dictamen técnico FAVORABLE para la autorización de la misma**, para quedar de la siguiente manera en los Asentamientos que la comprenden:
 - Bosque de Orquídeas
 - Bosque de Margaritas
 - Bosque de Camelinas
 - Bosque de Azucenas
 - Cerrada del Bosque
 - Bosque del Rosal
 - Bosque de los Olivos
 - Bosque de Uvas
 - Bosque de Higos
 - Bosque de Naranjas
 - Bosque de Moras
 - Bosque de Maracuyá
 - Bosque de Frambuesa
 - Bosque de Ciruelas
 - Bosque de Limas
 - Bosque de Manzanas
 - Bosque de Granadas
 - Bosque de Cerezos
 - Bosque de Duraznos
 - Bosque de Arándanos
4. Se deberá cubrir el pago correspondiente de los Derechos de Nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2014; debiendo remitir una copia del comprobante de pago a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección de Desarrollo Urbano.

ASENTAMIENTO HUMANO BOSQUES DE LA HACIENDA				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 420.24	\$ 42.09	
Bosque de Orquídeas	255.167	\$840.49	\$210.44	\$1,050.93
Bosque de Margaritas	438.179	\$1,680.98	\$126.26	\$1,807.24
Bosque de Camelinas	321.962	\$1,260.73	\$84.18	\$1,344.91
Bosque de Azucenas	357.749	\$1,260.73	\$210.44	\$1,471.17
Cerrada del Bosque	54.845	\$420.24	\$0.00	\$420.24
Bosque del Rosal	317.978	\$1,260.73	\$42.09	\$1,302.82
Bosque de los Olivos	229.903	\$840.49	\$84.18	\$924.67
Bosque de Uvas	159.999	\$420.24	\$210.44	\$630.69
Bosque de Higos	158.575	\$420.24	\$210.44	\$630.69
Bosque de Naranjas	156.621	\$420.24	\$210.44	\$630.69
Bosque de Moras	41.110	\$420.24	\$0.00	\$420.24
Bosque de Maracuyá	197.007	\$420.24	\$378.79	\$799.04
Bosque de Frambuesa	65.304	\$420.24	\$0.00	\$420.24
Bosque de Ciruelas	90.072	\$420.24	\$0.00	\$420.24
Bosque de Limas	152.676	\$420.24	\$210.44	\$630.69
Bosque de Manzanas	151.285	\$420.24	\$210.44	\$630.69
Bosque de Granadas	114.612	\$420.24	\$42.09	\$462.33

Bosque de Cerezos	122.252	\$420.24	\$84.18	\$504.42
Bosque de Duraznos	122.920	\$420.24	\$84.18	\$504.42
Bosque de Arándanos	315.719	\$1,260.73	\$42.09	\$1,302.82
SUBTOTAL				\$16,309.18
25 % ADICIONAL				\$4,077.29
TOTAL				\$20,386.47

(Veinte mil trescientos ochenta y seis pesos 47/100 M. N.)

5. Se deberá de instalar las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y al diseño elaborado por el Departamento de Fraccionamientos y Condominios, adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano

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

ACUERDA

PRIMERO. Se **AUTORIZA el Reconocimiento Jurídico como Vialidad Pública de las vialidades de la Zona de Asentamientos Humanos** No. 1 Polígono 1/1 de la Localidad 0307 Bosques de la Hacienda del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, de conformidad con la longitud mencionada en el Dictamen Técnico contenido en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. La Dirección de Regularización Territorial del Municipio de Querétaro, deberá de coordinarse con las autoridades ejidales para llevar a cabo la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, de una superficie de 43,698.965 m2 de por concepto de las vialidades del **Asentamiento Humano denominado Bosques de la Hacienda** del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, en cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

TERCERO. Se Autoriza la **NOMENCLATURA** para las vialidades de la **Zona de Asentamientos Humanos** No.1 Polígono 1/1 de la Localidad 0307 Bosques de la Hacienda, Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, como a continuación se enlista:

- Bosque de Orquídeas
- Bosque de Margaritas
- Bosque de Camelinas
- Bosque de Azucenas
- Cerrada del Bosque
- Bosque del Rosal
- Bosque de los Olivos
- Bosque de Uvas
- Bosque de Higos
- Bosque de Naranjas
- Bosque de Moras
- Bosque de Maracuyá
- Bosque de Frambuesa
- Bosque de Ciruelas
- Bosque de Limas
- Bosque de Manzanas
- Bosque de Granadas
- Bosque de Cerezos
- Bosque de Duraznos
- Bosque de Arándanos

CUARTO. Respecto a la obligación de efectuar los pagos por concepto de la emisión del presente Acuerdo y de los Derechos de Nomenclatura de las vialidades, el solicitante queda exento de dicha obligación con base en lo señalado en el Artículo 21 del Código Fiscal para el Estado de Querétaro, el cual establece que: *“...están exentos del pago de impuestos, derechos y contribuciones especiales el Estado, la Federación y los Municipios, a menos que su actividad no corresponda a funciones de derecho público...”*.

QUINTO. La Asociación “Bosques de la Hacienda”, A. C., deberá elaborar las placas de nomenclatura autorizada en coordinación con la Secretaría de Obras Públicas Municipales y la Delegación Municipal **Epigmenio González**, asimismo deberá instalarlas de acuerdo a las especificaciones y diseño elaborado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

SEXTO. En caso de incumplir con cualquiera de las disposiciones del presente, se tendrá por revocado el mismo.

SÉPTIMO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas en acuerdos y/o dictámenes previos, la presente autorización quedará sin efecto.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal con costo al Municipio de Querétaro, para lo cual tendrá un plazo de diez días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

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

TERCERO. La Dirección de Regularización Territorial, deberá realizar el seguimiento a los Resolutivos del presente Acuerdo e informar los avances a la Dirección de Desarrollo Urbano.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, 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, a la Delegación Municipal Epigmenio González y al Lic. Luis Ernesto Parra Rodríguez, Director de Regularización Territorial.

SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 20 DE MARZO DE 2014.
ATENTAMENTE

DR. RAMON ABONCE MEZA.
SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

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, 145, 152, 153, 154, 155, 184, 186 FRACCIONES IV y V, Y 192 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, DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2012, PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL EL DÍA 20 DE DICIEMBRE DE 2012, Y EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” EL DÍA 18 DE ENERO DE 2013.

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 de policía y gobierno, 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 de conformidad con lo dispuesto en 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 del año 2003, por el que se crea la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en donde se establece que dicha Dependencia es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal.
4. Que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de noviembre del año 2012 (dos mil doce), el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó la delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano, Acuerdo publicado en la Gaceta Municipal el día 20 de diciembre del año 2012, y en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” en fecha 18 (dieciocho) de enero del año 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, mismo que debe cumplir con lo establecido en el artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.
5. Que mediante Oficio No. DRT/372/2014 recibido con fecha 8 de abril del año 2014, el Lic. Luis Ernesto Parra Rodríguez, Director de Regularización Territorial, solicita la **Autorización y reconocimiento como vías públicas, así como la nomenclatura de las vialidades del Asentamiento denominado “2 de Abril”, ubicado en la Delegación Municipal Villa**

Cayetano Rubio de ésta Ciudad y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. El Asentamiento Humano denominado 2 de Abril, se localiza al Oriente de la ciudad de Querétaro, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de ésta Ciudad, incorporada dentro de la zona urbana con acceso a través de la Avenida Emeterio González.
2. Mediante la Escritura Pública No. 7,448 de fecha 26 de mayo del año 2010, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría No. 30 de ésta ciudad, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, se hizo constar la Constitución de la Asociación de Colonos denominada "Asociación de la Colonia 2 de Abril", A. C., en la que se designa a la C. Carolina Hernández Suárez, como Vice-presidenta de la Junta Directiva de dicha asociación.
3. Mediante escrito de fecha 07 de enero del año 2014, la sociedad denominada "Asociación de la Colonia 2 de Abril", A. C., a través de su Vice-presidenta, la C. Carolina Hernández Suárez, solicita a la Dirección de Regularización Territorial del Municipio apoyo e intervención para los trámites correspondientes al reconocimiento de las calles de la colonia "2 de Abril", Delegación Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro.

Lo anterior al tratarse de una zona ubicada al norte de las vías de FFCC, la cual que se fue desarrollando de manera natural desde hace más de veinte años, con la creación de calles y lotes conformando la denominada colonia "2 de Abril", sin que se tuviera una nomenclatura oficial en las vialidades que se generaron.

4. En el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Documento Técnico Jurídico de Planeación Urbana, aprobado mediante Sesión de Cabildo, de fecha 11 de diciembre del 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, publicado en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" con fecha 1° de abril del 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con fecha 22 de abril de 2008, con folio Plan de Desarrollo numero 008/0002, se encontró que el Asentamiento Humano denominado "2 de Abril", se encuentran en zona destinada a uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3).
5. Una vez revisada la cartografía de la Dirección de Catastro Municipal, con la traza urbana y de vialidades del asentamiento y habiendo realizado inspección al sitio por personal de la Dirección de Desarrollo Urbano para verificar el estado actual de las vialidades, a fin de proceder a la emisión del dictamen técnico correspondiente, se observó que los datos de las vialidades de los planos del asentamiento presentado y de la cartografía catastral, coinciden con los identificados en campo.
6. De acuerdo con los trabajos técnicos de levantamiento en sitio, elaborados por la Dirección de Regularización Territorial en coordinación con la Facultad de Ingeniería de la Universidad Autónoma de Querétaro, se realizó el Plano de Asentamientos Humanos identificado como **Plano de Nomenclatura de Vialidades NOM-01/1** de la colonia "2 de Abril", en el que se delimitan las manzanas que se formaron dentro de la poligonal del asentamiento, en el que se consideran diversas vialidades que se encuentran dentro de la poligonal.
7. La nomenclatura propuesta por la Asociación "Asociación de la Colonia 2 de Abril", A. C., para las calles del Asentamiento 2 de Abril de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta Ciudad, con la que las han identificado, se indica en el plano anexo, y son las siguientes:

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------|
| • Andador Prolongación las Canoas | • Andador 3 de Mayo |
| • Cerrada la Ladera I | • 2do. Andador 27 de Octubre |
| • Cerrada J. Cruz Trejo | • Cerrada las Canoas |
| • J. Cruz Trejo | • La Ladera |
| • Cerrada Rafael López Alcocer | • Cerrada 2 de Abril |
| • Rafael López Alcocer | • Andador del Ferrocarril |
| • Ignacio Galván | • Cerrada la Ladera II |
| • Andador Ignacio Galván | • San José |
| • 1er. Andador 27 de Octubre | • J. Luz Mendoza |
| • Cerrada 27 de Octubre | • Andador 27 de Octubre |

8. Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, que la nomenclatura referida es acorde con la cartografía existente en plano y en la Dirección de Catastro, por lo que se considera procedente dicha nomenclatura.

Es por lo anterior, y de conformidad con lo que disponen los Artículos 1°, 11, 12, 13 fracción III, 14 fracciones I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV y XV, 15 fracciones I, 16, 145, 152, 153, 154, 155, 184, 186 fracciones IV y V, y 192 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, y en atención al punto segundo fracción I punto 2 (dos) del 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), 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, la cual se autorizará con base entre otras cosas, a las superficies que lo integran, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, las donaciones a favor del municipio, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias para el adecuado funcionamiento de la etapa, sección o fase del fraccionamiento que corresponda.

Por lo anteriormente, ésta Secretaría tiene a bien aprobar los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

- Con base en lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable no tiene inconveniente en emitir el dictamen técnico **FAVORABLE** para el **reconocimiento como vías públicas y nomenclatura de las vialidades existentes del Asentamiento denominado “2 de Abril”**, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de ésta Ciudad.
- Lo anterior en virtud de que las vialidades que comprenden la zona, forman parte de estructura vial existente dentro de la planimetría de la cartografía del Municipio, considerada en el plan parcial de desarrollo urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, a fin de que la nomenclatura sirva para la ubicación de los domicilios de sus moradores.
- Respecto a la nomenclatura de calles del Asentamiento denominado “2 de Abril”, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de ésta Ciudad, esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el dictamen técnico FAVORABLE para la autorización de la misma**, para quedar de la siguiente manera en el Asentamiento que lo comprende:
 - Andador Prolongación las Canoas
 - Cerrada la Ladera I
 - Cerrada J. Cruz Trejo
 - J. Cruz Trejo
 - Cerrada Rafael López Alcocer
 - Rafael López Alcocer
 - Ignacio Galván
 - Andador Ignacio Galván
 - 1er. Andador 27 de Octubre
 - Cerrada 27 de Octubre
 - Andador 3 de Mayo
 - 2do. Andador 27 de Octubre
 - Cerrada las Canoas
 - La Ladera
 - Cerrada 2 de Abril
 - Andador del Ferrocarril
 - Cerrada la Ladera II
 - San José
 - J. Luz Mendoza
 - Andador 27 de Octubre
- Se deberá cubrir el pago correspondiente de los Derechos de Nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2014; debiendo remitir una copia del comprobante de pago a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección de Desarrollo Urbano.

ASENTAMIENTO HUMANO 2 DE ABRIL				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 420.24	\$ 42.09	
Andador Prolongación las Canoas	392.6946	\$1,260.73	\$378.79	\$1,639.53
Cerrada la Ladera I	101.5356	\$420.24	\$0.00	\$420.24
Cerrada J. Cruz Trejo	84.7804	\$420.24	\$0.00	\$420.24
J. Cruz Trejo	71.8925	\$420.24	\$0.00	\$420.24
Cerrada Rafael López Alcocer	91.7368	\$420.24	\$0.00	\$420.24
Rafael López Alcocer	65.8777	\$840.49	\$336.71	\$1,177.19
Ignacio Galván	283.0612	\$840.49	\$336.71	\$1,177.19
Andador Ignacio Galván	58.1665	\$420.24	\$0.00	\$420.24
1er. Andador 27 de Octubre	180.8203	\$420.24	\$336.71	\$756.95
Cerrada 27 de Octubre	20.4577	\$420.24	\$0.00	\$420.24
Andador 3 de Mayo	57.5084	\$420.24	\$0.00	\$420.24
2do. Andador 27 de Octubre	54.7576	\$420.24	\$0.00	\$420.24
Cerrada las Canoas	87.1372	\$420.24	\$0.00	\$420.24
La Ladera	280.5032	\$840.49	\$336.71	\$1,177.19

Cerrada 2 de Abril	38.0475	\$420.24	\$0.00	\$420.24
Andador del Ferrocarril	265.4214	\$840.49	\$252.53	\$1,093.02
Cerrada la Ladera II	135.0787	\$420.24	\$126.26	\$546.51
San José	187.4733	\$420.24	\$336.71	\$756.95
J. Luz Mendoza	190.4004	\$420.24	\$378.79	\$799.04
Andador 27 de Octubre	84.7709	\$420.24	\$0.00	\$420.24
SUBTOTAL				\$13,746.26
25 % ADICIONAL				\$3,436.57
TOTAL				\$17,182.83

(Diecisiete mil ciento ochenta y dos pesos 83/100 M. N.)

5. Se deberá de instalar las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y al diseño elaborado por el Departamento de Fraccionamientos y Condominios, adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano.

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

ACUERDA

PRIMERO. Se **AUTORIZA el Reconocimiento Jurídico como Vialidad Pública de las vialidades del Asentamiento denominado “2 de Abril”, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio** de ésta Ciudad, de conformidad con la longitud mencionada en el Dictamen Técnico contenido en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. La Dirección de Regularización Territorial del Municipio de Querétaro, deberá de coordinarse con la “Asociación de la Colonia 2 de Abril”, A. C. para que los colonos lleven a cabo de manera individual y conforme vayan regularizando sus propiedades, la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escrituras públicas debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, de las fracciones de terreno incorporadas a las vialidades que se reconocen, que suman una superficie de 15,004.63 m², por concepto de las vialidades del **Asentamiento Humano denominado “2 de Abril”,** de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de ésta Ciudad, en cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

TERCERO. Se Autoriza la **NOMENCLATURA** para **las vialidades del Asentamiento denominado “2 de Abril”, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio** de ésta Ciudad, como a continuación se enlista:

- Andador Prolongación las Canoas
- Cerrada la Ladera I
- Cerrada J. Cruz Trejo
- J. Cruz Trejo
- Cerrada Rafael López Alcocer
- Rafael López Alcocer
- Ignacio Galván
- Andador Ignacio Galván
- 1er. Andador 27 de Octubre
- Cerrada 27 de Octubre
- Andador 3 de Mayo
- 2do. Andador 27 de Octubre
- Cerrada las Canoas
- La Ladera
- Cerrada 2 de Abril
- Andador del Ferrocarril
- Cerrada la Ladera II
- San José
- J. Luz Mendoza
- Andador 27 de Octubre

CUARTO. Respecto a la obligación de efectuar los pagos por concepto de la emisión del presente Acuerdo y de los Derechos de Nomenclatura de las vialidades, el solicitante queda exento de dicha obligación con base en lo señalado en el Artículo 21 del Código Fiscal para el Estado de Querétaro, el cual establece que: “...*están exentos del pago de impuestos, derechos y contribuciones especiales el Estado, la Federación y los Municipios, a menos que su actividad no corresponda a funciones de derecho público...*”.

QUINTO. La Asociación “Asociación de la Colonia 2 de Abril”, A. C., deberá elaborar las placas de nomenclatura autorizada en coordinación con la Secretaría de Obras Públicas Municipales y la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, asimismo deberá instalarlas de acuerdo a las especificaciones y diseño elaborado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

SEXTO. En caso de incumplir con cualquiera de las disposiciones del presente, se tendrá por revocado el mismo.

SÉPTIMO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas en acuerdos y/o dictámenes previos, la presente autorización quedará sin efecto.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal con costo al Municipio de Querétaro, para lo cual tendrá un plazo de diez días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

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

TERCERO. La Dirección de Regularización Territorial, deberá realizar el seguimiento a los Resolutivos del presente Acuerdo e informar los avances a la Dirección de Desarrollo Urbano.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, 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, a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y al Lic. Luis Ernesto Parra Rodríguez, Director de Regularización Territorial.

**SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 23 DE MAYO DEL AÑO 2014.
A T E N T A M E N T E**

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

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, 145, 152, 153, 154, 155, 178, 184, 186 FRACCIONES V, 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, DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2012, PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL EL DÍA 20 DE DICIEMBRE DE 2012, Y EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” EL DÍA 18 DE ENERO DE 2013.

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 de policía y gobierno, 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 de conformidad con lo dispuesto en 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 del año 2003, por el que se crea la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en donde se establece que dicha Dependencia es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal.
4. Que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de noviembre del año 2012, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó la delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano, Acuerdo publicado en la Gaceta Municipal el día 20 de diciembre del año 2012, y en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” en fecha 18 de enero del año 2013, por lo que esta Secretaría se encuentra legalmente facultada para la emisión del presente acto administrativo, mismo que debe cumplir con lo establecido en el artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.
5. Que mediante Oficio No. DRT/757/2014 recibido con fecha 04 de septiembre del año 2014, el Lic. Luis Ernesto Parra Rodríguez, Director de Regularización Territorial, solicita la **Autorización y reconocimiento como vías públicas, así como la nomenclatura de las vialidades del Asentamiento Humano denominado “Jardines de Azucenas”, ubicado en la**

Localidad Jardines de Azucenas con clave 0521, del Ejido San Pedro Mártir, con clave 028, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de ésta Ciudad y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. El Asentamiento Humano denominado Jardines de Azucenas se localiza al Nor-Oeste de la Ciudad de Querétaro, ubicado en el Polígono 1/1 Zona 1, 2 y 3 del Ejido San Pedro Mártir, con clave 028, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de ésta Ciudad, incorporada dentro de la zona urbana de la Ciudad, con acceso a través de Avenida Navarra.
2. Derivado de la acción de dotación de tierras dada por Resolución Presidencial de fecha 26 de noviembre de 1965 en el Diario Oficial de la Federación publicada el 04 de marzo de 1966, se otorga una superficie de 50-00-00.00 Ha., para constituir el ejido de San Pedro Mártir, con clave 028, en el Municipio de Querétaro.
3. A través del Programa de certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos, denominado PROCEDE, en el año 1997, se autorizó por el núcleo agrario del Ejido San Pedro Mártir, con clave 028, el cambio de Destino de Tierras de Uso Común en Tierras de Asentamiento Humano, correspondientes al Polígono 1/1 Zona 1, 2 y 3 de la Localidad Jardines de Azucenas con clave 0521, del Ejido San Pedro Mártir, con clave 028, dentro del mencionado Programa, el Ejido San Pedro Mártir delimitó y destino el área de Asentamientos Humanos del Polígono 1/1 Zona 1, 2 y 3 de la Localidad 0087, dentro del que se encuentra el Asentamiento denominado Jardines de Azucenas del Ejido San Pedro Mártir.
4. Mediante Acta No. 30,091 de fecha 21 de junio del año 2011, pasada ante la fe del Lic. Carlos P. Sánchez Ferrusca, Notario Público Adscrito a la Notaría No. 20 de ésta Ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario 00401073/0001 el día 11 de noviembre del año 2011, se hizo constar la protocolización del Acta de asamblea del Ejido San Pedro Mártir, en la que se precisa que dicho Ejido consta de 57-53-32.690 Ha.
5. Por Acuerdo de Asamblea del 19 de junio del año 2011, el núcleo Agrario del Ejido San Pedro Mártir, con clave 028 aprobó realizar las acciones necesarias para la asignación de los solares que resulten de dicha delimitación. Para lo anterior, la regularización del mencionado Asentamiento Humano consistió en la Titulación de Solares Urbanos conforme al procedimiento de asignación previsto en la Ley Agraria, dentro de lo que el Ejido San Pedro Mártir, con clave 028, mediante Asamblea acordó entregar las vialidades y accesos al Municipio, que al estar dentro de la circunscripción del Municipio de Querétaro, conforme al Convenio de Reconocimiento, así como separar los solares urbanos para la ubicación de servicios de equipamiento.
6. Mediante escrito recibido el 08 de agosto del 2014 en la Dirección de Regularización Territorial, la C. María Elena Zubiri Colin, Presidenta del Comité Comunitario de la Colonia Jardines de Azucenas, solicita a la Dirección de Regularización Territorial del Municipio, intervención y apoyo para el reconocimiento de vialidades y nomenclatura en la colonia "Jardines de Azucenas", del Ejido San Pedro Mártir, con clave 028, Delegación Felipe Carrillo Puerto, ante el Municipio.
7. En el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, aprobado mediante Sesión de Cabildo, de fecha 11 de diciembre del 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, publicado en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" con fecha 1° de abril del 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con fecha 22 de abril de 2008, con folio plan de desarrollo numero 0013/0002, se indica que el área en que se ubica el Asentamiento Humano denominado Jardines de Azucenas, se encuentra en zona destinada a uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3).
8. Una vez revisada la cartografía de la Dirección de Catastro Municipal, con el trazo urbano y de vialidades del Asentamiento Humano denominado "Jardines de Azucenas" y habiendo realizado inspección al sitio por personal de la Dirección de Desarrollo Urbano para verificar el estado actual de las vialidades, a fin de proceder a la emisión del dictamen técnico correspondiente, se observó que los datos de las vialidades de los planos del asentamiento presentado y de la cartografía catastral, coinciden con los identificados en campo.
9. De acuerdo con el Plano de Asentamiento Humano elaborado por el Registro Agrario Nacional, mismo que se identifica de la siguiente manera: **Estado: Querétaro de Arteaga, Clave 22, Municipio: Querétaro Clave 014, Ejido: San Pedro Mártir, Clave 028; localidad: Jardines de Azucenas Clave 0521; Polígono 1/1 Zona 1, 2 y 3**, el cual sirvió de base para que se emitieran los títulos de propiedad de los solares a los poseedores de los lotes ubicados al interior de las manzanas que se formaron dentro de la poligonal del asentamiento, así como la titulación de los predios que se destinan para servicios públicos, de donde se observa que el Asentamiento Humano denominado "Jardines de Azucenas," cuenta con **seis** vialidades dentro de la poligonal.
10. La nomenclatura propuesta por el Comité Comunitario de la Colonia Jardines de Azucenas para las calles del Asentamiento Humano ubicado en el Polígono 1/1 Zona 1, 2 y 3 de la Localidad 0521 Jardines de Azucenas del Ejido San Pedro Mártir, con clave 028, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad y que se indica en el plano anexo, es la siguiente:

- Valle de Ensueño
- Eucalipto
- Jacaranda

- Fresno
- Huitzilopochtli
- Sauce

11. Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano que la calle propuesta como Valle de Ensueño es continuidad de una vialidad ya reconocida como Avenida Navarra, por lo que se modifica la nomenclatura propuesta de dicha calle a Avenida Navarra, Asimismo, se verificó que las calles Eucalipto, Jacaranda, Fresno y Huitzilopochtli, son continuidad de vialidades ya reconocidas de la colonia La Floresta, siendo el resto de la nomenclatura referida acorde con la cartografía, por lo que se considera procedente la nomenclatura del Asentamiento Humano denominado “ Jardines de Azucenas” para quedar de la siguiente manera:

- Avenida Navarra
- Eucalipto
- Jacaranda

- Fresno
- Huitzilopochtli
- Sauce

Es por lo anterior, y de conformidad con lo que disponen los Artículos 1°, 11, 12, 13 fracción III, 14 fracciones I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV y XV, 15 fracciones I, 16, 145, 152, 153, 154, 155, 178, 184, 186 fracciones V, y 196 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, y en atención al acuerdo primero, fracción II punto 3 del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de Noviembre del 2012, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 11 de Diciembre del 2012, y en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” de fecha 18 de Enero del 2013, en el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, la emisión de la denominación de Fraccionamiento y nomenclatura de calles.

Por lo anteriormente, ésta Secretaría tiene a bien aprobar lo siguiente:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base en lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable no tiene inconveniente en emitir el dictamen técnico **FAVORABLE** para el **reconocimiento como vías públicas y nomenclatura de las vialidades existentes del Asentamiento Humano denominado “Jardines de Azucenas”**, ubicado en la zona de Asentamiento Humano Polígono 1/1 Zona 1, 2 y 3 de la Localidad Jardines de Azucenas, con clave 0521, del Ejido San Pedro Mártir, con clave 028, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de ésta Ciudad.
2. Lo anterior en virtud de que las vialidades que comprenden la zona, forman parte de estructura vial existente dentro de la planimetría de la cartografía del Municipio, considerada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Felipe Carrillo Puerto, a fin de que la nomenclatura sirva para la ubicación de los domicilios de sus moradores.
3. **Respecto a la nomenclatura de calles del Asentamiento Humano denominado “Jardines de Azucenas”, ubicado en la zona de Asentamientos Humanos Polígono 1/1 Zona 1, 2 y 3 de la Localidad Jardines de Azucenas, con clave 0521, del Ejido San Pedro Mártir, con clave 028, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de ésta Ciudad, esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el dictamen técnico FAVORABLE para la autorización de la misma**, para quedar de la siguiente manera en el Asentamiento Humano que lo comprende:

- Avenida Navarra
- Eucalipto
- Jacaranda

- Fresno
- Huitzilopochtli
- Sauce

4. Se deberá cubrir el pago correspondiente de los Derechos de Nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2014; debiendo remitir una copia del comprobante de pago a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección de Desarrollo Urbano.

ASENTAMIENTO HUMANO JARDINES DE AZUCENAS				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 420.24	\$ 42.09	
Avenida Navarra	208.7139	\$840.49	\$0.00	\$840.49
Eucalipto	201.4795	\$840.49	\$0.00	\$840.49
Jacaranda	191.9952	\$420.24	\$378.79	\$799.04
Fresno	174.1820	\$420.24	\$294.62	\$714.86

Huitzilopochtli	58.6405	\$420.24	\$0.00	\$420.24
Sauce	151.7640	\$420.24	\$210.44	\$630.69
SUBTOTAL				\$4,245.81
25 % ADICIONAL				\$1,061.45
TOTAL				\$5,307.26

(Cinco mil trescientos siete pesos 26/100 M. N.)

5. Se deberá de instalar las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y al diseño elaborado por el Departamento de Fraccionamientos y Condominios, adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano.

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

ACUERDA

PRIMERO. Se **AUTORIZA el Reconocimiento Jurídico como Vialidad Pública de las vialidades del Asentamiento Humano denominado “Jardines de Azucenas”, ubicado en la zona de Asentamientos Humanos Polígono 1/1 Zona 1, 2 y 3 de la Localidad Jardines de Azucenas, con clave 0521, del Ejido San Pedro Mártir, con clave 028** Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de ésta Ciudad, de conformidad con la longitud mencionada en el Dictamen Técnico contenido en el presente acuerdo.

SEGUNDO. La Dirección de Regularización Territorial del Municipio de Querétaro, deberá de coordinarse con las autoridades ejidales para llevar a cabo la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, con una superficie de 11,661.346 m² por concepto de las vialidades del **Asentamiento Humano denominado Jardines de Azucenas** del Ejido San Pedro Mártir, con clave 028, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de ésta Ciudad, en cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro en lo que respecta a las vialidades.

TERCERO. Se Autoriza la **NOMENCLATURA** para las vialidades del **Asentamiento Humano denominado “Jardines de Azucenas”, ubicado en la zona de Asentamientos Humanos Polígono 1/1 Zona 1, 2 y 3 de la Localidad Jardines de Azucenas, con clave 0521, del Ejido San Pedro Mártir, con clave 028**, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de ésta Ciudad, como a continuación se enlista:

- Avenida Navarra
- Eucalipto
- Jacaranda
- Fresno
- Huitzilopochtli
- Sauce

CUARTO. Respecto a la obligación de efectuar los pagos por concepto de la emisión del presente acuerdo y de los derechos de nomenclatura de las vialidades, el solicitante queda exento de dicha obligación con base en lo señalado en el Artículo 21 del Código Fiscal para el Estado de Querétaro, el cual establece que: “...*están exentos del pago de impuestos, derechos y contribuciones especiales el Estado, la Federación y los Municipios, a menos que su actividad no corresponda a funciones de derecho público...*”.

QUINTO. El Comité Comunitario de la Colonia Jardines de Azucenas, deberá elaborar las placas de nomenclatura autorizada en coordinación con la Secretaría de Obras Públicas Municipales y la Delegación Municipal **Felipe Carrillo Puerto**, asimismo deberá instalarlas de acuerdo a las especificaciones y diseño elaborado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

SEXTO. En caso de incumplir con cualquiera de las disposiciones del presente, se tendrá por revocado el mismo.

SÉPTIMO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas en acuerdos y/o dictámenes previos, la presente autorización quedará sin efecto.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal con costo al Municipio de Querétaro, para lo cual tendrá un plazo de diez días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

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

TERCERO. La Dirección de Regularización Territorial, deberá realizar el seguimiento a los resolutivos del presente acuerdo e informar los avances a la Dirección de Desarrollo Urbano.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, 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, a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Luis Ernesto Parra Rodríguez, Director de Regularización Territorial.

**SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 30 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2014.
A T E N T A M E N T E**

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

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 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, Y LA LEY QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y REFORMA EL ARTÍCULO 25 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, PUBLICADA EL DÍA 22 DE MAYO DE 2015 EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”, 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; ASÍ COMO AL ACUERDO TERCERO FRACCIÓN I PUNTOS I.I. Y I.II., SEXTO Y SÉPTIMO DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2015, PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL No. 1 TOMO II EL DÍA 20 DE OCTUBRE DE 2015, Y EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” DE FECHA 23 DE OCTUBRE 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 el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la modificación de la Estructura Orgánica de la Administración Pública Municipal, en su Resolutivo Quinto se autoriza el

cambio de nomenclatura de la Secretaría de Desarrollo Sustentable para quedar como Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

- c) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal No. Tomo II, el día 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” de fecha 23 de octubre de 2015, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el delegar facultades en materia de Desarrollo Urbano a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, acuerdo, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

...SEGUNDO. Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro.

...TERCERO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el ejercicio de las facultades siguientes:

I. En materia de fraccionamientos:

...I.I. 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. Se autoriza al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, para que otorgue la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de vialidades y el Reconocimiento de las mismas, estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados.

...OCTAVO. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Que mediante Oficio No. DRT/519/2015 recibido con fecha 23 de junio de 2015, el Lic. José Anival López Hernández, en su momento Encargado de Despacho de la Dirección de Regularización Territorial, **solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la autorización de la nomenclatura, así como el reconocimiento como vías públicas de las vialidades del Asentamiento humano denominado “El Paraíso”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de ésta Ciudad** y requiere a ésta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. El Asentamiento Humano denominado “El Paraíso”, se localiza al Norte de la Ciudad de Querétaro, ubicado en el Ejido Santa Rosa Jáuregui dentro de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, incorporada dentro de la zona urbana de la Ciudad, con acceso a través de la calle Melchor Ocampo, de la colonia Santa Rosa Jáuregui.
2. Mediante escritura Pública No. 8,982 de fecha 27 de abril de 2011, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría No. 30 pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; se hizo constar la constitución de la Asociación Civil denominada “Asociación de Vecinos El Paraíso”, A.C., en la que se designa como presidente de la Junta Directiva al C. Daniel Alberto Aguilar Aguillón.
3. Mediante escrito de fecha 23 de abril de 2015, la Asociación de Vecinos El Paraíso, A.C. a través del C. Daniel Alberto Aguilar Aguillón, Presidente del Junta Directiva, solicita a la Dirección de Regularización Territorial del Municipio, la regularización administrativa de las vialidades del Asentamiento Humano denominado “El Paraíso”.
4. El Lic. José Anival López Hernández, Encargado de Despacho de la Dirección de Regularización Territorial, informa en su petición, que mediante Asamblea del 07 de marzo de 1997 y de conformidad con el Artículo 56 de la Ley Agraria y el 19 del Reglamento de la Ley Agraria en materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, se somete a consideración de la Asamblea el cambio de destino de las tierras de uso común que existe en el ejido, a tierras parceladas y tierras para el Asentamiento Humano.

Sin embargo, el 27 de agosto de 2012, se demanda al ejido Santa Rosa Jáuregui del Municipio y Estado de Querétaro, a través de los integrantes del comisariado ejidal, reclamando la nulidad del Acta de Asamblea de cambio de destino de tierras de uso común a tierras parceladas.

Asimismo, con fecha 14 de junio de 2013, se resuelve procedente la acción intentada respecto a la nulidad del acta de asamblea de cambio de destino de tierras de uso común a tierras parceladas.

5. En el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Documento Técnico Jurídico de Planeación Urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, 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 del Estado de Querétaro el día 22 de abril de 2008, se encontró que el Asentamiento Humano denominado El Paraíso, se ubica en zona destinada a Centro de Barrio (CB), en el que se de acuerdo con la tabla fe uso de suelo del mismo es viable el uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha (H2), teniendo consideradas vialidades del Asentamiento dentro de la estructura vial de la zona, y el resto de nueva creación.
6. Una vez revisada la cartografía de la Dirección de Catastro Municipal, con el Trazo Urbano y de vialidades del Asentamiento y habiendo realizado inspección al sitio por personal de la Dirección de Desarrollo Urbano para verificar el estado actual de las vialidades, a fin de proceder a la emisión del dictamen técnico correspondiente, se observó que los datos de las vialidades de los planos del Asentamiento presentado y de la Cartografía Catastral, coinciden con los identificados en el sitio.
7. De acuerdo con los trabajos técnicos de levantamiento en sitio, elaborados por la Dirección de Regularización Territorial, se realizó el Plano de Asentamientos Humanos identificado como Plano de Nomenclatura de Vialidades NOM-01 de la Colonia (Asentamiento Humano) "El Paraíso", en el que se delimitan las manzanas que se formaron dentro de la poligonal del Asentamiento, considerando cinco vialidades que se encuentran dentro de la poligonal.
8. La Nomenclatura propuesta por la Asociación de Vecinos El Paraíso, A.C., para las calles del Asentamiento El Paraíso, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, es la siguiente:
 - San Pedro
 - San Marcos
 - San Mateo
 - San Juan
 - San Lucas
9. Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando la Nomenclatura referida acorde con la cartografía, por lo que se considera procedente la Nomenclatura del Asentamiento para quedar de la siguiente manera:

- San Pedro
- San Marcos
- San Mateo
- San Juan
- San Lucas

Es por lo anterior, y de conformidad con lo que disponen los Artículos 1º, 11, 12, 13 fracción III, 14 fracciones I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV y XV, 15 fracciones I, 16, 145, 152, 153, 154, 155, 178, 184, 186 fracciones V, y 196 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, y en atención al acuerdo Segundo, Tercero fracción I punto I.I., Sexto y Octavo del acuerdo tomado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en sesión ordinaria de cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal No. Tomo II, el día 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 23 de octubre de 2015, en el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la emisión, la denominación de Fraccionamientos y Nomenclatura de calles.

Por lo anteriormente, ésta Secretaría tiene a bien aprobar los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base en lo anteriormente expuesto, **esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir el dictamen técnico FAVORABLE para el reconocimiento como vías públicas y Nomenclatura de las vialidades existentes del Asentamiento Humano denominado "El Paraíso"**, ubicado en tierras parceladas que fueron de uso común del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de ésta Ciudad.
2. Lo anterior en virtud de que las vialidades que comprenden la zona, forman parte de estructura vial existente dentro de la planimetría de la cartografía del Municipio, considerada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, a fin de que la Nomenclatura sirva para la ubicación de los domicilios de sus moradores.
3. Respecto a la Nomenclatura de Calles del Asentamiento Humano denominado "El Paraíso", ubicado en el Ejido Santa Rosa Jáuregui, de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de ésta Ciudad, esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el dictamen técnico FAVORABLE para la autorización de la misma, para quedar de la siguiente manera en el Asentamiento que lo comprende:

- San Pedro
- San Marcos
- San Mateo
- San Juan
- San Lucas

4. Se deberá cubrir el pago correspondiente de los Derechos de Nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2015; debiendo remitir una copia del comprobante de pago a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección de Desarrollo Urbano.

EL PARAÍSO				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 461.96	\$ 46.27	
San Pedro	204.279	\$923.92	\$0.00	\$923.92
San Marcos	85.029	\$461.96	\$0.00	\$461.96
San Mateo	90.716	\$461.96	\$0.00	\$461.96
San Juan	88.360	\$461.96	\$0.00	\$461.96
San Lucas	114.381	\$461.96	\$46.27	\$508.23
SUBTOTAL				\$2,818.02
25 % ADICIONAL				\$704.51
TOTAL				\$3,522.53

(Tres mil quinientos veintidós pesos 53/100 M. N.)

5. Se deberá de instalar las Placas de Nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y al diseño elaborado por el Departamento de Fraccionamientos y Condominios, adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano.

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

ACUERDA

PRIMERO. Se **AUTORIZA** el Reconocimiento Jurídico como vialidad pública de las vialidades del Asentamiento Humano denominado “El Paraíso”, ubicado en tierras parceladas que fueron de uso común del Ejido Santa Rosa Jáuregui de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de ésta Ciudad, de conformidad con la longitud mencionada en el Dictamen Técnico contenido en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. La Dirección de Regularización Territorial del Municipio de Querétaro, deberá de coordinarse con la Asociación de Vecinos El Paraíso, A.C., para que los colonos lleven a cabo el proceso correspondiente para la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escrituras Públicas debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, de las fracciones de terreno incorporadas a las vialidades que se reconocen, que suman una superficie de 6,772.718 m², por concepto de las vialidades del **Asentamiento Humano denominado El Paraíso** de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de ésta Ciudad, en cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro en lo que respecta a las vialidades.

TERCERO. Se Autoriza la **NOMENCLATURA** para las vialidades del Asentamiento denominado “El Paraíso”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de ésta Ciudad, como a continuación se enlista:

- San Pedro
- San Marcos
- San Mateo
- San Juan
- San Lucas

CUARTO. Respecto a la obligación de efectuar los pagos por concepto de la emisión del presente Acuerdo y de los Derechos de Nomenclatura de las vialidades, el solicitante queda exento de dicha obligación con base en lo señalado en el Artículo 21 del Código Fiscal para el Estado de Querétaro, el cual establece que: “...están exentos del pago de impuestos, derechos y contribuciones especiales el Estado, la Federación y los Municipios, a menos que su actividad no corresponda a funciones de derecho público...”.

QUINTO. La Asociación de Vecinos El Paraíso, A.C., deberá elaborar las Placas de Nomenclatura autorizada, y en coordinación con la Secretaría de Obras Públicas Municipales y la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, deberá instalarlas de acuerdo a las especificaciones y diseño elaborado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

SEXTO. La Asociación de Vecinos El Paraíso, A.C., así como el resto de los colonos de la Colonia “El Paraíso”, deberán introducir los servicios y la urbanización de las vialidades que requieran para su correcto funcionamiento, para lo cual deberán presentar carta compromiso celebrada ante la Dirección de Regularización Territorial, en la que se indiquen las condiciones de la urbanización que realizarán por cuenta propia, no existiendo obligación parte de municipio en su dotación.

SÉPTIMO. En caso de incumplir con cualquiera de las disposiciones del presente, se tendrá por revocado el mismo.

OCTAVO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas en acuerdos y/o dictámenes previos, la presente autorización quedará sin efecto.

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

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal con costo al Municipio de Querétaro, para lo cual tendrá un plazo de diez días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

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

TERCERO. La Dirección de Regularización Territorial, deberá realizar el seguimiento a los Resolutivos del presente Acuerdo e informar los avances a la Dirección de Desarrollo Urbano.

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, Oficina del Abogado General, a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la Dirección de Regularización Territorial.

**SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 29 DE OCTUBRE DEL AÑO 2015.
A T E N T A M E N T E**

**M. EN A. GILDARDO GUTIÉRREZ MÉNDEZ
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO,
PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA**

SIN TEXTO



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”.