

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

06 de Septiembre de 2016 · Año I · No. 24 Tomo I

ÍNDICE

- 4 **Acuerdo por el que se Autoriza la modificación de la norma técnica por zonificación respecto a la Altura Máxima permitida a 14.80 metros para el predio ubicado en Avenida Clemencia Borja Taboada No. 509, Fraccionamiento Jurica Acueducto; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**
- 9 **Acuerdo relativo a la autorización de Modificación a la Zonificación asignada para vivienda duplex, para el desarrollo de un proyecto para 10 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio, en el predio ubicado en la calle Tabachines, identificado como lote 07, manzana 17, perteneciente al Fraccionamiento Jurica Campestre; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**
- 18 **Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en calle Espacio No. 10,225 en el Fraccionamiento Universo 2000, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**
- 25 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Industria Ligera (IL) para la fracción identificada como fracción “B” de la Parcela 320-7 P1/1 del Ejido de Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**
- 30 **Acuerdo por el que se autoriza la Enajenación a Título Oneroso del predio propiedad Municipal, ubicado en Calle Hermann Hesse, Fraccionamiento 22 de Septiembre (Magisterial), Delegación Municipal Josefa Vergara.**
- 35 **Acuerdo relativo a la Autorización de Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) a Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) para el predio identificado, como Lote 2, Manzana 8, Zona 1, calle de la Ermita s/n, poblado de Jurica con superficie de 2,510.00 m2, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**
- 39 **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 “GUAPILLA”, ubicado en Privada Cumbre número 201, Lote 30 de la Manzana IV, Etapa 2 del fraccionamiento denominado “Privalia Ambienta”, en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, consistente en “48 VIVIENDAS”.**
- 45 **Autorización para la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de la Etapa 1, de tipo popular denominado “La Cantera II”, ubicado en la Fracción 1 resultante de la Subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 19 Z-1, P 1/1, del Ejido Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.**
- 54 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, PARA EL CONDOMINIO HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL DENOMINADO “LA TORTUGA”, ubicado en calle Hacienda La Tortuga número 313, Fraccionamiento “El Jacal”, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez de esta ciudad, consistente en “5 VIVIENDAS”.**

- 58 **Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de la Etapa 2, de tipo popular denominado “La Cantera II”, ubicado en la Fracción 1 resultante de la Subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 19 Z-1, P 1/1, del Ejido Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.**
- 67 **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 “LLANURA F”, ubicado en Cerrada La Cantera número 115, Fracción 6, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “107 VIVIENDAS”.**
- 74 **Acuerdo por el que no se autoriza la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8 a 5.20, el Incremento a la Altura Máxima Permitida de 10.5 mts. a 40 mts. y la Eliminación de Restricción Frontal y Restricción Posterior para la poligonal conformada por los lotes 153 con superficie de 315.00 m2, lote 154 con superficie de 1,203.58 m² y lote 155 con superficie de 315.00 m2, ubicados en la en la calle Lago Zirahuen, Manzana 32 del fraccionamiento Residencial denominado Cumbres del Lago; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**
- 81 **Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso Comercial y de Servicio (CS) para el predio identificado como lote 10 de la manzana 27/856, ubicado en la calle José Antonio de Murguía N° 132, Fraccionamiento Fundadores III; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**
- 87 **Acuerdo por el que se autoriza la modificación al Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 22 de marzo del 2016, en el punto 5, apartado IV, inciso 6, del orden del día, por corrección de datos asentados en el mismo.**
- 93 **Acuerdo por el que se tiene por presentado el Informe de la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, por el periodo comprendido del 13 de octubre de 2015 al 13 de abril de 2016, en cumplimiento al Resolutivo NOVENO del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, por el que se Delegan Facultades en Materia de Desarrollo Urbano.**

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 30 treinta de agosto 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 a la Altura Máxima permitida a 14.80 metros para el predio ubicado en Avenida Clemencia Borja Taboada No. 509, Fraccionamiento Jurica Acueducto; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, 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

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 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. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Compete al H. Ayuntamiento resolver la modificación de la norma técnica por zonificación respecto a la Altura Máxima permitida a 14.80 metros para el predio ubicado en Avenida Clemencia Borja Taboada No. 509, Fraccionamiento Jurica Acueducto; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
8. El 18 de abril y 31 de mayo del 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por el C. Chai Ho Park Hong y Soon Duk Woo Park, mediante los cuales solicitaron la modificación de la norma técnica por zonificación respecto a la altura máxima permitida a 14.80 metros, para el predio ubicado Avenida Clemencia Borja Taboada No. 509, Fraccionamiento Jurica Acueducto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, radicándose el expediente 075/DAI/2016.

9. Se acredita la propiedad del predio, mediante escritura pública número 21,285 (veintiún mil doscientos ochenta y cinco), el 6 de mayo del 2013 dos mil trece, otorgada ante la fe del Notario Público No. 33, Lic. Alejandro Serrano Berry, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Querétaro, el 27 de junio del 2013, bajo los folios inmobiliarios 458798/3 y 458797/3.

10. Mediante los oficios SAY/DAI/640/2016 y SAY/DAI/1000/2016, del 19 de abril y 02 de junio del 2016, respectivamente, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología de la cual es Titular el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

11. 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 08 de junio del actual, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica bajo el Folio número **084/16** relativa a modificación de la norma técnica por zonificación respecto a la altura máxima permitida a 14.80 mts. para el predio ubicado en Avenida Clemencia Borja Taboada No. 509, Fraccionamiento Jurica Acueducto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **el C. Chai Ho Park Hong, solicita modificación de la norma técnica por zonificación respecto a la Altura Máxima permitida a 14.80 mts., para el predio ubicado en Avenida Clemencia Borja Taboada N° 509, Fraccionamiento Jurica Acueducto; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo la regularización de la construcción desarrollada en el sitio, correspondiente a un centro comercial cuya edificación se llevó a cabo con un nivel adicional al previamente autorizado, el cual contempla una altura mayor a la considerada por la normativa.

2. Se acredita la propiedad de los lotes 5 y 6 de la manzana 3 del fraccionamiento Jurica Acueducto, a favor de los CC. Chai Ho Park Hong y Soon Duk Woo Park, mediante Escritura 21,285, de fecha 6 de mayo de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Público Titular de la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los Folios Inmobiliarios 458798/3 y 458797/3, de fecha 27 de junio de 2013.

De conformidad con la escritura antes referida, los lotes en mención cuentan con una superficie de 1,300.00 m² cada uno.

3. Con base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, con fecha 11 de abril de 2014, la Dirección de Desarrollo Urbano emite la Fusión de Predios mediante autorización de fusión de predios con folio FUS201400157, en la que autoriza la Fusión de los lotes 5 y 6 de la manzana 3 del fraccionamiento Jurica Acueducto, que una vez fusionados, conforman una unidad topográfica con superficie de 2,600.00 m².

4. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que los lotes 5 y 6 de la manzana 3; pertenecientes al fraccionamiento Jurica Acueducto cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

5. No obstante lo anterior, con fecha 7 de mayo de 1999, la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado de Querétaro, otorga la autorización del plano de lotificación del fraccionamiento Jurica Acueducto, autorización otorgada mediante oficio DUV-343/99, dentro del que refiere que de acuerdo con la autorización del fraccionamientos, los lotes que lo comprenden están considerados para uso habitacional y comercial, con lo que adquieren las características de predios con zonificación secundaria habitacional con servicios con la densidad de población asignada, para una clasificación H2S.

6. Con base a lo señalado en el punto anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emite el dictamen de uso de suelo DUS201404766, en el que se dictamina factible el uso de suelo para locales comerciales y/o de servicios.

Para lo anterior y de acuerdo con la normatividad por zonificación asignada para el predio, los parámetros a los que debe dar cumplimiento el proyecto son los siguientes: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización del suelo (CUS) de 1.8 y una altura máxima permitida de 3 niveles y/o 10.50 metros.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, otorga la licencia de construcción LCO201405159 de fecha 2 de octubre de 2014, para el predio ubicado en calle Clemencia Borja Taboada N° 509; en la citada licencia, se autoriza la construcción de una edificación a desarrollarse en planta baja y primer nivel para actividades comerciales o servicios, haciendo notar que el nivel de

entrepisos autorizado es de 4.50 metros. De lo anterior el proyecto se desarrolla con tres edificaciones, dos al frente y una en la colindancia posterior.

8. Posteriormente mediante dictamen de uso de suelo DUS201602668, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, ratifica el dictamen de uso de suelo DUS201404766, de fecha 11 de junio de 2014, para trece locales comerciales y/o de servicio, un local comercial con venta de productos de belleza y/o cosméticos, abarrotes en general, así como vinos y licores incluyendo la cerveza en embase cerrado.

9. Debido a la modificación por parte del promotor al proyecto autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano, llevó a cabo una edificación en la colindancia oriente del predio en tres niveles (planta baja y dos niveles), al contar con una altura en los entrepisos aproximada de 4.50 metros, la altura considerada por el promotor para dicha edificación es de 14.80 metros a partir del Nivel Medio de Banqueta.

10. Mediante oficio DDU/COU/1182/2015, la Coordinación de Ordenamiento Urbano, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emite un dictamen de altura máxima como No viable, para un proyecto con tres edificios con las siguientes descripciones; locales ubicados al oriente del predio (parte posterior) con altura de 14.85 metros a partir del nivel medio de banquetta, distribuidos en 3 niveles, con altura de entepiso de 4.90 metros de nivel de piso terminado a nivel de piso terminado; locales al surponiente del predio con altura de 10.75 metros a partir del nivel medio de banquetta, distribuidos en 1 nivel con doble altura; locales al norponiente del predio con altura de 10.30 a partir del nivel de banquetta. Lo anterior dado que para aplicación de dicha normativa, el nivel de entepiso de las edificaciones no deberá ser mayor a 3.50 metros.

11. El fraccionamiento Jurica Acueducto corresponde a un desarrollo diseñado para actividades habitacionales de tipo residencial medio a medio alta, sin embargo desde su autorización se consideró la posibilidad de utilizar los lotes para usos mixto con actividades comerciales y de servicios, en donde la densidad de población considerada para su desarrollo corresponde a 200 hab./ha., similar a la de fraccionamientos colindantes como Alta Vista Juriquilla, Punta Juriquilla, Privada Juriquilla etc., que al tener acceso directo con el Boulevard Universitario y el Boulevard Villas del Mesón, que comunica con el fraccionamiento Villas del Mesón y la zona de Juriquilla, ha propiciado el establecimiento en varios de los lotes del fraccionamiento de usos comerciales y de servicios de mediana a alta intensidad, incluyendo actividades educativas como la Universidad del Valle de México y una escuela de nivel básico, así como plazas comerciales, centros de entretenimiento y academias, entre otros, con edificaciones desarrolladas en dos y tres niveles con características similares a la establecida en el predio en estudio.

12. De visita al sitio para conocer las características del predio y la zona se observó que el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Clemencia Borja Taboada, la cual se encuentra desarrollada a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, que cuenta al frente del predio con banquetta y guarnición de concreto, contando el fraccionamiento con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público; así mismo en la zona se observa que sobre la vialidad que da frente al predio, predominan las actividades comerciales y de servicios, enfocadas a destinos de diversos rubros, instaladas en edificaciones de diversas características arquitectónicas, encontrando que al interior del predio se llevó a cabo la construcción de una plaza comercial, que consta de dos cuerpos laterales desarrollados en dos niveles, y un cuerpo en la colindancia posterior del predio que fue construida en tres niveles.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la modificación de la norma técnica por zonificación respecto a la Altura Máxima permitida a 14.80 mts., para el predio ubicado en Avenida Clemencia Borja Taboada N° 509, Fraccionamiento Jurica Acueducto; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior dada la superficie y ubicación del predio, al pretender la regularización de la construcción existente, desarrollada con un proyecto que considera características arquitectónicas que se integra 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, que permite eficientar el uso de suelo sin afectar el contexto urbano, sin modificar el carácter de las actividades comerciales y de servicios existentes, con conexión a través de vialidades internas que generan un potencial de uso de mediana intensidad, con un proyecto que no interfiere con la visual ni el asoleamiento de los predios colindantes, por lo que no se genera una afectación a los predios contiguos, con lo cual se apoya 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, con un proyecto que contempla la generación de actividades comerciales y de servicios que permitan atender las necesidades de los habitantes y se eviten desplazamientos a otros puntos de la ciudad, lo que repercute de manera favorable en la disminución de tiempos de traslado y de movilidad vehicular que a su vez permita disminuir los índices de contaminación en la ciudad, y que adicionalmente contribuyan en la generación de empleos, no obstante se debe condicionar a lo siguiente:

- Dado que cuenta con entresijos con altura mayor a la autorizada, no se autoriza la colocación de tapancos o estructuras intermedias que generen niveles excedentes intermedios entre los entresijos, así como utilizar los locales comerciales y/o de servicios como bodegas de almacenamiento de productos que generen el paso de transporte pesado en la zona.
 - Llevar a cabo ante la ventanilla única de gestión los trámites necesarios para obtener la regularización de las construcciones existentes y se emitan las autorizaciones necesarias para la operación y funcionamiento de los usos y destinos a establecerse, debiendo cumplir con las demás normatividades y reglamentaciones aplicables, haciéndose acreedor a las sanciones que correspondan por ley por las construcciones que se llevaron a cabo sin contar con autorización de la autoridad competente.
 - Presentar ante la dependencia municipal competente, el estudio de movilidad avalado por la Secretaría de Movilidad para el proyecto desarrollado, 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 que permitan regularizar las construcciones existentes, y en caso de no dar cumplimiento en tiempo y forma, 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 Santa Rosa Jáuregui.
- 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.

12. Mediante los oficios SAY/DAI/648/2016 y SAY/DAI/1071/2016, del 20 de abril y 10 de junio 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.

13. 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 16 de junio del actual, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica bajo el Folio **ETM/079/16**, relativa a la autorización de incremento de la altura máxima construida de 10.5 metros a 14.80 metros para la regularización de la construcción ubicada en el predio identificado con la clave catastral 140100123181005, ubicado en Avenida Clemencia Borja Taboada No. 509, en el Fraccionamiento Jurica Acueducto, Delegación Santa Rosa Jáuregui, cuyo contenido es el siguiente:

“... Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, esta Secretaría determina **VIABLE** la solicitud realizada por el C. Chai Ho Park Hong, quien solicita autorización de **incremento de Altura Máxima Construida de 10.50 metros a 14.80 metros** para la regularización de la construcción ubicada en el predio identificado con la clave catastral 140100123181005, ubicado en Av. Clemencia Borja Taboada No. 509 en el Fraccionamiento Jurica Acueducto, Delegación Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior toda vez que, bajo las condiciones actuales del predio y su zona de influencia, y considerando las alturas existentes en predios colindantes y lo establecido en la Norma de Altura Máxima Construida del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, no se prevén afectaciones a la imagen urbana de la zona de influencia por generación de sombras o deficiencias en la ventilación y asoleamiento de las construcciones mediante la autorización del incremento de altura necesario para la regularización del proyecto en estudio...”

14. 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/5634/2016 de fecha 23 de agosto 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.”

15. 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 la modificación de la norma técnica por zonificación respecto a la Altura Máxima permitida a 14.80 metros para el predio ubicado en Avenida Clemencia Borja Taboada No. 509, Fraccionamiento Jurica Acueducto; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 084/16 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y el Estudio Técnico con número ETM/079/16 emitido por la Secretaría de Movilidad...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 treinta de agosto de 2016 dos mil dieciséis, en el Punto 3, Apartado V, Inciso 22 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“... ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación de la Norma Técnica por Zonificación respecto a la Altura Máxima permitida a 14.80 mts., para el predio ubicado en Avenida Clemencia Borja Taboada No. 509, Fraccionamiento Jurica Acueducto; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de acuerdo a la Opinión Técnica **084/16** y Estudio Técnico **ETM/079/16**, señalados en los considerandos 11 once y 13 trece del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Los promotores deberán dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 11 once del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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.

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo al 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 última 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, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a los CC. Chai Ho Park Hong y Soon Duk Woo Park”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 31 TREINTA Y UNO DE AGOSTO 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,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de julio de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la autorización de Modificación a la Zonificación asignada para vivienda duplex, para el desarrollo de un proyecto para 10 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio, en el predio ubicado en la calle Tabachines, identificado como lote 07, manzana 17, perteneciente al Fraccionamiento Jurica Campestre; 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 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. Mediante escrito de fecha 22 de junio de 2016, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el C. Manuel Aparicio Alonso, en su carácter de Representante legal de la persona moral denominada “Asociación Centro Médico Jurica”, S.A. de C.V., solicita la autorización de Modificación de la Zonificación para el predio ubicado en Calle de los Tabachines Lote 7, manzana 17 del Fraccionamiento Jurica Campestre a fin de poder desarrollar en el predio 10 viviendas, el cual cuenta con una superficie de 5,006.36 m², identificado con clave catastral 140100122023058, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 149/DAI/2016.

5. Se acredita la propiedad del lote 07 de la manzana 17, del Fraccionamiento Jurica Campestre, a favor de la “Asociación Centro Médico Jurica”, S.A. de C.V., mediante escritura pública número 101,490 de fecha 26 de octubre de 2012, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Número 8 de esta ciudad, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 377480/0004 de fecha 26 de diciembre de 2012.

De acuerdo a la escritura de propiedad señalada, el lote 07 de la manzana 17 del fraccionamiento Jurica Campestre, cuenta con una superficie de 5,006.36 m².

En la citada escritura en la Cláusula séptima, se declara que por cuanto ve al uso y destino del predio, queda sujeta a las disposiciones que señale el Código Urbano para el Estado de Querétaro, manifestando las partes que tienen conocimiento de los Planes de Desarrollo Urbano y Declaratorias de Usos, Provisiones y destinos a que está sujeto el predio objeto del citado instrumento de propiedad, siendo el instrumento de planeación vigente el del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Félix Osores Sotomayor, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha día 11 de diciembre de 2007.

6. Se formaliza la Constitución de la Asociación mercantil denominada “Asociación Centro Médico Jurica”, S.A. de C.V., mediante escritura pública 20,469 de fecha 17 de junio de 2011, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32 de esta demarcación notarial, dicho acto se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil Electrónico 42459-1 de fecha 16 de febrero de 2012.

En la citada escritura de propiedad, se nombra como administrador único, al Doctor Manuel Aparicio Alonso

7. Mediante el Oficio SAY/DAI/1234/2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología derivado de la petición presentada por el Dr. Manuel Aparicio Alonso, en su carácter de Representante legal de la persona moral denominada "Asociación Centro Médico Jurica", S.A. de C.V., misma que fue remitida bajo en número de folio 122/16 en fecha 19 de julio del presente año, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

"...ANTECEDENTES

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Manuel Aparicio Alonso, solicita la autorización para construir 10 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio, en el predio ubicado en la calle Tabachines, identificado como lote 07, manzana 17, perteneciente al fraccionamiento Jurica Campestre; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

Lo anterior dada la intención del propietario de llevar a cabo en el lote 07, manzana 17, un proyecto que permita la construcción de 10 viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

2. Se formaliza la Constitución de la Asociación mercantil denominada "Asociación Centro Médico Jurica", S.A. de C.V., mediante escritura pública 20,469 de fecha 17 de junio de 2011, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32 de esta demarcación notarial, dicho acto se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil Electrónico 42459-1 de fecha 16 de febrero de 2012.

En la citada escritura de propiedad, se nombra como administrador único, al Doctor Manuel Aparicio Alonso.

3. Se acredita la propiedad del lote 07 de la manzana 17, del Fraccionamiento Jurica Campestre, a favor de la "Asociación Centro Médico Jurica", S.A. de C.V., mediante escritura pública número 101,490 de fecha 26 de octubre de 2012, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Número 8 de esta ciudad, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 377480/0004 de fecha 26 de diciembre de 2012.

De acuerdo a la escritura de propiedad señalada, el lote 07 de la manzana 17 del fraccionamiento Jurica Campestre, cuenta con una superficie de 5,006.36 m².

En la citada escritura en la Cláusula séptima, se declara que por cuanto ve al uso y destino del predio, queda sujeta a las disposiciones que señale el Código Urbano para el Estado de Querétaro, manifestando las partes que tienen conocimiento de los Planes de Desarrollo Urbano y Declaratorias de Usos, Provisiones y destinos a que está sujeto el predio objeto del citado instrumento de propiedad, siendo el instrumento de planeación vigente el del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Félix Osores Sotomayor, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha día 11 de diciembre de 2007.

4. De conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º de abril de 2008, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, el lote 07 de la manzana 17 del fraccionamiento Jurica Campestre, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1).

5. Derivado lo señalado en el punto anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite el Dictamen de uso de Suelo DUS201508531 de fecha 21 de enero de 2016, en el que se indica que dada su ubicación y con base en el Acuerdo de Cabildo de fecha 19 de marzo de 1982, publicado en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 29 de julio de 1982, en el que se concede la autorización a Jurica Campestre S.A. para zonificar el fraccionamiento "Jurica Residencial Campestre", se dictamina factible ubicar en el lote 7, manzana 17, dos viviendas (tipo dúplex).

6. El Fraccionamiento Jurica Campestre se encuentra al poniente de la ciudad, correspondiendo a un proyecto diseñado con el carácter de fraccionamiento tipo campestre, donde las construcciones guardan una tipología homogénea ya que por Acuerdo del Ejecutivo del Estado de fecha 26 de abril de 1998, se autorizó la zonificación del fraccionamiento a fin de garantizar el uso habitacional con lotes unifamiliares, áreas para dúplex y triplex, así como espacios para usos comerciales y de servicios definidos sobre Paseo Jurica, haciendo notar que en el punto Tercero del citado Acuerdo, se aprueba el Reglamento Interior para construcciones del fraccionamiento Jurica Campestre, señalando en el inciso 5.- del Reglamento

que “Dentro de la zona habitacional , solamente se autorizarán construcciones cuyo fin no podrá ser distinto a habitación...”, congruente con lo establecido en los Planes de Desarrollo Urbano mencionados.

En el acceso al fraccionamiento se ubica una plaza comercial (Plaza Jurica) y locales comerciales y de servicios que albergan diversos giros, asignando para el predio en estudio el uso habitacional duplex. Así mismo el fraccionamiento colinda al oriente con predios con acceso a la Carretera Federal 57 (hoy Paseo de La República), en que se ubican comercios y servicios de alta y mediana intensidad como plazas comerciales y oficinas administrativas particulares.

7. En lo que se refiere al predio en estudio, toda vez que cuenta con una superficie de 5,006.36 m², los propietarios pretenden dar un mayor aprovechamiento al terreno con el desarrollo de un conjunto habitacional a desarrollarse bajo régimen de propiedad en condominio, que contempla la construcción de 10 viviendas, lo que corresponde al desarrollo del proyecto con una densidad de población de 100 hab./ha. (H1), acorde con el uso habitacional y la densidad de población asignada para el fraccionamiento por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor referido, debido a lo cual para estar en posibilidad de llevar a cabo su proyecto, requiere la modificación a la zonificación autorizada por el Ejecutivo del Estado.

Respecto al proyecto con la distribución de las viviendas a desarrollar al interior del lote en estudio, el promotor no presenta una propuesta que permita analizar los espacios y el cumplimiento a la normatividad aplicable de conformidad con la zonificación en la que se ubica el predio.

8. 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.
9. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se verifica que el predio se encuentra libre de construcción en su interior, contando únicamente con vegetación a nivel de arbustos y matorrales y algunos árboles de altura considerable, que se localizan de manera diseminada al interior del predio, adicionalmente se constato que el fraccionamiento cuenta con dotación de servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, sin embargo no se cuenta con información de que el predio cuente con dichos servicios.

El predio cuenta con frente a una vialidad desarrollada a base de empedrado, que carece al frente del predio de banquetas y guarniciones, ubicado en una zona con bajo índice de desarrollo, con viviendas unifamiliares y dúplex ubicadas al poniente.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se pone a consideración del Ayuntamiento, la autorización para la modificación a la zonificación asignada para vivienda duplex, para el desarrollo de un proyecto para 10 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio, en el predio ubicado en la calle Tabachines, identificado como lote 07, manzana 17, perteneciente al fraccionamiento Jurica Campestre; Delegación municipal Félix Osores Sotomayor.

Lo anterior, bajo la consideración de que el proyecto de construcción de 10 viviendas que pretende desarrollar, no modifica la densidad de población de 100 hab/ha asignada para el predio, por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Félix Osores Sotomayor, sin embargo modifica las condiciones de zonificación del fraccionamiento autorizada por Acuerdo del Ejecutivo del Estado de fecha 26 de abril de 1998, conforme a lo señalado en el Dictamen de Uso de Suelo DUS201508531 de fecha 21 de enero de 2016, en el que se dictamina el uso de suelo factible para dos viviendas (tipo dúplex), sin embargo y de conformidad con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, contempla en su eje 3, la generación de una Ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, no obstante y en caso de autorizarse el desarrollo de las 10 viviendas en el predio en estudio, se debe condicionar a lo siguiente:

- El promotor debe presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal para el proyecto a desarrollar, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención del dictamen de uso de suelo y licencia de construcción correspondientes.
- Debe presentar la factibilidad de servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado que le otorgue el organismo operador de la zona, lo que queda a consideración de dicho organismo.

- 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 en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal Félix Osores Sotomayor, debiendo el proyecto guardar las características para vivienda de tipo residencial, así como dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para las actividades a establecerse en el inmueble, de conformidad con lo señalado en el reglamento de construcción para el municipio de Querétaro vigente.
- 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.
- El propietario debe obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo dada su ubicación y topografía del terreno, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, 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.
- Se debe dar cumplimiento y respetar las condicionantes señaladas en el Dictamen de Uso de Suelo DUS201508531 de fecha 21 de enero de 2016.
- Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor a doce 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 correspondiente.
- El presente queda condicionado al impacto social que la generación del proyecto genere en la zona, para lo cual en caso de requerirse, se debe coordinar el promotor con la Secretaría de gobernación a fin de verificar el impacto que su proyecto generaría en el sitio...”.

8. Mediante el oficio SAY/DAI/1234/2016 de fecha 7 de julio de 2016, se solicitó al Lic. Mauricio Cobo Urquiza, Secretario de Movilidad, emita opinión técnica a la solicitud de modificación de Zonificación para el predio ubicado en Calle de los Tabachines Lote 7, manzana 17 del Fraccionamiento Jurica Campestre a fin de poder desarrollar en el predio 10 viviendas, el cual cuenta con una superficie de 5,006.36 m², identificado con clave catastral 140100122023058, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, remitiéndose la opinión técnica número ETM/086/2016, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 14 de julio de 2016, el C. Manuel Aparicio Alonso, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada Asociación Centro Medico Jurica S.A. de C.V., solicita autorización para realizar un proyecto de 10 casas habitación en condominio, en el predio ubicado en Calle de los Tabachines, Lote 07, Manzana 17 del Fraccionamiento Jurica Campestre, con superficie de 5,006.36 m², identificado con clave catastral 140100122023058.
2. Mediante Escritura Publica No. 101,490 de fecha 26 de octubre de 2012, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaria Pública No. 8 de esta Demarcación Notarial, se acredita a favor de la sociedad mercantil denominada “Asociación Centro Medico Jurica” S.A. de C.V., la propiedad del predio identificado como Lote 07 de la Manzana 17, del Fraccionamiento Jurica Campestre, con superficie de 5,006.36 m².

3. Mediante Escritura Pública No. 20,469 de fecha 17 de junio de 2011, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 32 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se acredita a Manuel Aparicio Alonso como Apoderado Legal de Asociación Centro Médico Jurica S.A. de C.V.
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 encuentra 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 tiene un uso de suelo Habitacional con densidad de población de hasta 100 habitantes por hectárea (H1), con Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.50, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.5, Altura Máxima Permitida de 3 niveles o 10.50 metros de altura considerando 3.5 metros de altura máxima de entrespiso.
6. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de Julio de 2013, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos a favor el Acuerdo por el que No se autoriza el cambio de uso de suelo de suelo Habitacional con densidad de población de 100 Habitantes por hectárea (H1) a uso de suelo de Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Tabachines, Lote 07 de la Manzana 17 del fraccionamiento Jurica Campestre, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para la construcción de una clínica médica.

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

4. 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.

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

1. Las zonas contiguas al predio cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población hasta 100 habitantes por hectárea (H1), Comercial y de Servicios con densidad de población de hasta 600 habitantes por hectárea (CS) y Equipamiento Institucional). Existiendo una mixtura baja de usos de suelo y una intensidad de ocupación baja.
2. De conformidad con la densidad asignada por el Plan Parcial al predio en estudio y de acuerdo a la superficie total del predio, el número total de viviendas posibles a realizarse dentro del mismo, corresponde a 10 viviendas.
3. De conformidad con el plano de lotificación autorizado para el Fraccionamiento Jurica Campestre, la superficie promedio de los predios que lo conforman presentan variaciones importantes, existiendo lotes con superficie desde 408 m² hasta lotes con superficies mayores a los 6,700 m² hasta llegar a los 15,600 m² por lote, muchos de los cuales permanecen baldíos. Dicho desarrollo fue autorizado como un fraccionamiento con mezcla de lotes para vivienda unifamiliar, lotes para vivienda en dúplex y zonas comerciales, con predominancia de lotes para vivienda unifamiliar.

Condiciones generales de la Red de Movilidad Urbana Municipal

6. El predio en estudio no cuenta con banquetas habilitadas sobre su alineamiento, la pendiente de la vialidad que da acceso al predio es menor al 5%, adecuada para promover la movilidad peatonal. Actualmente existen algunos nodos o actividades complementarias al uso pretendido a una distancia menor a 500 metros, que podrían dar servicio al predio, promoviendo viajes peatonales de alcance local. **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 medio.**
7. Actualmente existe infraestructura ciclista dentro de la zona de influencia del predio en estudio, las pendientes promedio dentro de la zona de influencia son menores al 5%, las cuales son adecuadas para promover viajes ciclistas en condiciones óptimas desde y hacia el predio, no obstante algunos tramos de la infraestructura ciclista existente se encuentran en mal estado de conservación. Existe una concentración media de 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. **Por lo anterior se determina que la conectividad y accesibilidad ciclista del predio en estudio es media y el potencial de generar viajes ciclistas en condiciones óptimas desde y hacia el predio es media, mediante la habilitación de infraestructura ciclista.**
8. El paradero de transporte público más cercano se localiza a una distancia aproximada de 200 metros de recorrido desde el punto más lejano del predio, distancia menor a la distancia máxima adecuada para promover viajes intermodales en este medio de transporte equivalente a 500 metros. Dicho paradero permite acceder a 2 rutas de la red de transporte público metropolitano, asimismo, existe un paradero a una distancia de 600 metros del predio desde el cual se puede acceder al menos a 7 rutas del sistema de transporte público metropolitano. **Derivado de lo anterior se determina que el predio en estudio tiene una conectividad y accesibilidad media a la red de transporte público metropolitano, con un potencial medio de promover viajes ciclistas mediante este medio de transporte.**
9. El predio tiene acceso desde la calle Tabachines, vialidad de jerarquía local, con 2 sentidos viales, con 1 carril por sentido, con sección vial promedio de 12 metros, sin camellón central y sin banquetas habilitadas, la cual tiene condiciones adecuadas para el desarrollo de proyectos con baja intensidad de aprovechamiento del suelo. Dicha vialidad se conecta a 100 metros del predio con Av. Paseo Jurica, vialidad de jerarquía secundaria, con 2 sentidos viales, con dos carriles de circulación por sentido, con sección vial promedio de 24 metros, sin camellón central, con banquetas de sección variable de entre 4 y 7 metros.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, esta Secretaría determina que la solicitud realizada por el C. Manuel Aparicio Alonso, referente a la petición de autorización para realizar un proyecto de 10 casas habitación en condominio, en el predio ubicado en Calle de los Tabachines, Lote 07, Manzana 17 del Fraccionamiento Jurica Campestre, con superficie de 5,006.36 m², identificado con clave catastral 140100122023058, no modifica las condiciones actuales establecidas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor en cuanto a la densidad de población asignada al predio, y no implica el incremento en los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, ni en las alturas máximas permitidas, no obstante, toda vez que la zona de estudio tiene condicionantes particulares en cuanto a su conformación como un desarrollo de baja densidad con predominancia de vivienda unifamiliar, su autorización podría modificar las características actuales de la zona en cuanto a imagen urbana, asimismo, dado que el proyecto tiene frente a una calle local, con condiciones actuales de baja accesibilidad peatonal, sería necesaria la realización de acciones específicas para reducir el impacto a la movilidad urbana, así como para respetar la imagen urbana y funcionamiento del desarrollo urbano de la zona, por lo cual, y en caso de que el H. Ayuntamiento lo considere viable, a fin de garantizar la adecuada integración del proyecto al entorno urbano, el solicitante deberá dar cumplimiento a las siguientes acciones y condicionantes en materia de movilidad y desarrollo urbano:

1 Integración a la red de movilidad urbana municipal

- 1.1 Se deberá presentar un Estudio de Impacto en Movilidad, de conformidad con los alcances y contenidos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad, el cual deberá considerar como parte de su análisis, el impacto vial potencial generado por el proyecto, considerando el uso de suelo asignado y el aprovechamiento pretendido, indicando las acciones propuestas de mitigación en materia de movilidad urbana para su ejecución por parte del solicitante, a fin de mitigar los impactos generados por el proyecto e integrarse de manera adecuada a las redes peatonal, ciclista, vial y de transporte público. Dicho estudio deberá ser presentado ante la Secretaría de Movilidad para la emisión del Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se asentarán las acciones de mitigación y compensación en materia de movilidad urbana que deberán ser cumplimentadas por el solicitante a fin de minimizar el impacto generado y garantizar la adecuada integración del proyecto a la red de movilidad urbana municipal del proyecto pretendido.
- 1.2 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 Construcción para el 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.
- 1.3 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.
- 1.4 En materia de estacionamiento se deberá cumplir con lo siguiente:
 - 1.4.1 El proyecto deberá contemplar la dotación de los cajones de estacionamiento de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable. Las medidas mínimas requeridas para los cajones de estacionamientos de automóviles serán de 5.00 x 2.50 metros, y 6.00 x 2.50 metros cuando el estacionamiento se disponga en “cordón”.
 - 1.4.2 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.
 - 1.4.3 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 dan acceso al predio.

2 Integración sustentable con el medio ambiente

- 2.1 Todas las planchas de estacionamiento, áreas verdes, azoteas, terrazas y áreas comunes al exterior, deberán contar con infraestructura que permita la contención y almacenamiento de la totalidad del agua de lluvia que se precipite al interior del predio durante eventos de lluvia (tales como cisternas o tanques de almacenamiento, jardineras inundables, parques esponja, etc.), a fin de mitigar el potencial de inundación y encharcamientos en la zona, reducir durante dichos eventos el aporte pluvial a la red de drenaje pluvial municipal, minimizar el desgaste de las superficies de rodamiento vial y minimizar el impacto hidrológico del desarrollo. Dicha agua podrá ser aprovechada mediante su separación y tratamiento de conformidad con la normatividad aplicable en la materia.
- 2.2 Las superficies libres de construcción tales como áreas verdes y planchas de estacionamiento, deberán contar con árboles nativos o de bajo consumo de agua que aporten confort y sombra promoviendo la movilidad peatonal y ciclista, reduzcan el efecto de calentamiento de isla urbana y mejoren las condiciones bioclimáticas de las edificaciones, a razón de al menos 1 árbol por cada 500 m² o fracción de la superficie total del predio. Dichos árboles deberán tener un diámetro de tronco igual o mayor a dos pulgadas y una altura total igual o mayor a dos metros, a fin de incrementar su tasa de supervivencia y mejorar las condiciones medioambientales de la zona en el corto plazo.

3 Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

- 3.1 El proyecto arquitectónico deberá considerar dentro de su diseño una tipología de vivienda que utilice un lenguaje arquitectónico que se integre de manera armónica a la tipología de vivienda unifamiliar existente en la zona, a fin de preservar los patrones arquitectónicos predominantes.
- 3.2 Se deberán generar áreas de transición público – privada de las construcciones hacia la vía pública, ubicándose al frente del predio, deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente, accesible a personas con discapacidad y seguro, dichas áreas deberán promover la movilidad no motorizada, mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, y mediante la ejecución de, terrazas, jardines o parques de bolsillo equipados con bancas, arboles, rampas, luminarias, biciestacionamientos y

otros elementos que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a mejorar la imagen urbana del Municipio de Querétaro. Dichas áreas podrán en su caso estar delimitadas, únicamente con elementos que permitan la visibilidad desde y hacia la vía pública, tales como vallas o muretes con altura menor a 0.90 centímetros o rejas con alta permeabilidad visual.

4 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada

4.1 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 enumeran los siguientes:

4.1.1 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;

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

4.1.3 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;

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

4.1.5 Las juntas de pavimentos no podrán ser mayores a 13 mm; y

4.1.6 Todas las esquinas e intersecciones con senderos peatonales deberán estar habilitadas con rampas de pendiente máxima del 6%, preferentemente de tipo abanico; y demás especificaciones técnicas establecidas en el referido Catálogo.

4.2 Se deberá habilitar la totalidad de la banqueteta con frente directo al predio, respetando las pendientes longitudinales de las banquetas y vialidades existentes.

4.3 Cualquier puerta o reja de acceso deberá abatir hacia el interior del predio sin obstaculizar la circulación peatonal, ciclista y vehicular, ni invadir el espacio de banqueteta.

4.4 No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de las banquetas a lo largo del alineamiento para generar accesos al predio. Cualquier desnivel o rampa necesario para generar accesos y salidas, deberá iniciar desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banqueteta, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante la generación de guarniciones tipo pecho de paloma.

4.5 Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento con capacidad para 1 bicicleta por cada 1 cajones de estacionamiento que le sea requerido de conformidad con la normatividad vigente aplicable para el uso pretendido, lo cual le será indicado dentro de la licencia de construcción correspondiente, debiendo localizarlos al interior del predio en alguna zona o zonas de uso común o de transición público-privada, 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.

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4756/2016 de fecha 19 de julio de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

10. 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, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera Viable la autorización para la modificación a la zonificación asignada para vivienda duplex, para el desarrollo de un proyecto para 10 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio, en el predio ubicado en la calle Tabachines, identificado como lote 07, manzana 17, perteneciente al Fraccionamiento Jurica Campestre; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

Lo anterior, bajo la consideración de que el proyecto de construcción de 10 viviendas que pretende desarrollar, no modifica la densidad de población de 100 hab/ha asignada para el predio, por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Félix Osores Sotomayor, sin embargo modifica las condiciones de zonificación del fraccionamiento autorizada por Acuerdo del Ejecutivo del Estado de fecha 26 de abril de 1998, conforme a lo señalado en el Dictamen de Uso de Suelo DUS201508531 de fecha 21 de enero de 2016, en el que se dictamina el uso de suelo factible para dos viviendas (tipo dúplex), sin embargo y de conformidad con lo señalado en el

Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, contempla en su eje 3, la generación de una Ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, no obstante y en caso de autorizarse el desarrollo de las 10 viviendas en el predio en estudio.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de julio de 2016, en el Punto 3, Apartado V, Inciso 18 del orden del día, por unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO.- SE AUTORIZA la Modificación a la Zonificación asignada para vivienda duplex, para el desarrollo de un proyecto para 10 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio, en el predio ubicado en la calle Tabachines, identificado como lote 07, manzana 17, perteneciente al fraccionamiento Jurica Campestre; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, lo anterior de conformidad a lo señalado en la Opiniones Técnica referida en el considerando 7 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opiniones Técnicas citadas en los Considerandos 7 siete y 8 ocho 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 doce 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 Centro Histórico.

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, para el Ejercicio Fiscal vigente.

QUINTO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo a la 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.

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 a la propietaria 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 Finanzas; Secretaría de Movilidad; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección Municipal de Catastro; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y al ciudadano Manuel Aparicio Alonso en su carácter de Representante legal de la persona moral denominada “Asociación Centro Médico Jurica”, S.A. de C.V...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 27 DE JULIO 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,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 16 de agosto 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 Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en calle Espacio No. 10,225 en el Fraccionamiento Universo 2000, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández., el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 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. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

4. Mediante escrito de fecha 20 de enero de 2016, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el ciudadano Antonio Paredes Serrano, solicita lo siguiente: “el Cambio de Densidad Poblacional del predio ubicado en calle Espacio No. 10,225, Colonia Universo 2000, y con clave catastral 140100137102012 en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, debiendo pasar de (H3) a (H4), con la finalidad de instalar un salón de fiestas; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 009/DAI/2016.

5. El solicitante acredita la propiedad del predio, mediante Escritura Pública número 88,621 de fecha 26 de marzo de 2007, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública número 8, de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Real número 237386/1 de fecha 18 de mayo de 2007.

6. Mediante Oficio SAY/DAI/146/2016 de fecha 25 de enero 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 Antonio Paredes Serrano, misma que fue remitida mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0273/2016 bajo el número de Folio **036/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escritos dirigidos al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el **C. Antonio Paredes Serrano solicita el Cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 300 hab./ha a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para la poligonal conformada por los lotes 12, 13, 17 y 18 de la manzana 102, inmueble ubicado en la calle Espacio N° 10,225; fraccionamiento Universo 2000, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**

Lo anterior con la finalidad de utilizar la edificación existente en el predio, para destinarla para ubicar un salón de fiestas infantiles.

2. El promotor presenta copia de la escritura número 88,621 de fecha 26 de marzo de 2007, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 8 de la Demarcación Notarial de Querétaro, por medio de la cual se llevó a cabo la formalización de la fusión de cuatro predios identificados como lotes 12, 13, 17 y 18 de la manzana 102, del

fraccionamiento Universo 2000, fusión que fue autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante licencia 2006-594, sin que se presente su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

De conformidad con la licencia de fusión autorizada, y a lo señalado en la escritura referida en el antecedente anterior inmediato, el predio en estudio cuenta con una superficie de 700.00 m².

3. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 010/0002 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 300 Hab./Ha.

4. Con base en el uso asignado, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro emitió el dictamen de uso de suelo y factibilidad de giro 200807040, en el que determina factible emitir el dictamen de uso de suelo para un taller de hojalatería y pintura.

5. Posteriormente y mediante el Informe de Uso de Suelo IUS201507591, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emite la viabilidad de uso de suelo, en el que se determina no viable la modificación de uso de suelo DUF20087040 para ubicar un salón de fiestas infantiles con oficina administrativa, toda vez que lo pretendido está considerado como uso prohibido, conforme a la tabla de normatividad de usos de suelo que acompaña el plan parcial de la delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.

6. El fraccionamiento Universo 2000 se encuentra en la zona sur de la Ciudad de Querétaro, formando parte de los desarrollos que se ejecutaron en parcelas del Ejido Casa Blanca, al colindar con los desarrollos denominados Manantiales del Cimatarío, Lomas de Pasteur y Vistas del Cimatarío, con lotes tipo con superficie de 200.00 m² de terreno, y viviendas unifamiliares desarrollada en uno y dos niveles con características de construcción acordes con la vivienda media, por lo que se considera su tipología para residencial media, destacando que en lotes que cuentan con frente a la Avenida Luis Pasteur, al tratarse de una vialidad primaria urbana de conexión con el Libramiento Surponiente, les fue asignado el uso habitacional y de servicio en donde es permitido el desarrollo de vivienda así como de actividades comerciales y/o de servicios, de baja y mediana intensidad.

7. El predio cuenta con acceso a través de dos vialidades, la calle Infinito al sureste que corresponde a una calle local y al noroeste la calle Espacio, con características de vialidad de mayor jerarquía, al estar desarrollada para cuatro carriles a contraflujo, separados por un camellón central y que toda vez que sirve de enlace hacia la Avenida Pasteur y la Avenida Casa Blanca, ha propiciado la modificación en la vocación y condiciones de los predios a los que da acceso, con el establecimiento de actividades de tipo comercial y de servicios.

8. En lo que se refiere al predio en estudio, cuenta con una construcción que incluye un área cubierta con estructura tipo industrial que ocupa dos tercios del proyecto, dado a que el inmueble se destinaba para su uso como taller mecánico automotriz, un área que fue utilizada como oficina y un área abierta al frente para estacionamiento, sin que anexe su propuesta de distribución del salón de fiestas infantiles, y la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad.

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que las vialidades internas del fraccionamiento están desarrolladas a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, contando con guarniciones y banquetas de concreto, contando el fraccionamiento con un porcentaje aproximado de 35% a 40% de lotes sin desarrollar, existiendo en la zona infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público en el sitio, además de contar con el paso de transporte público, sobre la continuidad de Avenida Pasteur, servicio que presenta un flujo constante en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **Viable** el Cambio de uso de suelo, de habitacional con densidad de población de 300 hab./ha a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios, para la poligonal conformada por los lotes 12, 13, 17 y 18 de la manzana 102, inmueble ubicado en la calle espacio N° 10,225; fraccionamiento Universo 2000, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, y superficie de 700.00 m², para habilitar el funcionamiento del inmueble como salón de fiestas infantiles.

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, con acceso a través de una vialidad con características de vialidad primaria urbana, calle Espacio, lo que le permite tener una vocación comercial y de servicios, así como cumplir con los parámetros necesarios para el uso propuesto, el cual apoya en la complementación de las actividades comerciales y de servicios de apoyo al fraccionamiento, así como de los desarrollos con los que colinda, no obstante el propietario debe garantizar la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad, así como respetar las restricciones en el horario, capacidad de asistentes y de mitigación de ruido generados por su actividad, toda vez que dando cumplimiento a las condicionantes, su propuesta se considera acorde con el aprovechamientos de la estructura urbana, fortaleciendo la utilización del suelo en una zona que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, y que además dará certeza al generar un ordenamiento en las actividades que se pretenden desarrollar a fin de evitar la especulación de los predios y que aunado a lo anterior se apoyara a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018 que en el eje 4 del citado plan, 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 y que aunado a lo anterior se considera que el destino que se pretende dar al inmueble genera un impacto social menor al generado por el taller mecánico existente, sin embargo se debe condicionar a lo siguiente:

- 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 autorizaciones requeridas para su funcionamiento.
- 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 regularizar 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 Josefa Vergara y Hernández.
- 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, respetando los horarios de trabajo que le señale la licencia de funcionamiento emitida por la Dependencia correspondiente.
- Dado que el inmueble se ubica en una zona habitacional, debe respetar los niveles de ruido permitido que para tal efecto le marque la dependencia competente.
- El acceso a las instalaciones para sus actividades como salón de fiestas infantiles, debe ser únicamente por la calle Espacio, a fin de generar el menor impacto social al interior del fraccionamiento.
- El predio debe destinarse exclusivamente para las instalaciones de un salón de fiestas infantiles sin consumo de bebidas alcohólicas, ya que de modificarse su uso se debe restituir el predio al uso habitacional unifamiliar asignado por el Plan Parcial de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, quedando sujeto al impacto social que su funcionamiento genere en la zona, por lo que en caso de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales con los vecinos de la zona, estos serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Se otorga un plazo no mayor a seis meses a partir de la autorización del cambio de uso de suelo, 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 regularización 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 informativo de carácter técnico, que se considera viable, sin embargo se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictamen correspondiente.”

7. Mediante Oficio SAY/DAI/736/2016 de fecha 28 de enero de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Movilidad, derivado de la petición presentada por el ciudadano Antonio Paredes Serrano; misma que fue remitida mediante oficio SM/DO/553/2016 bajo el número de Folio **EMT/037/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito recibido en la Secretaria del Ayuntamiento, el 20 de Enero de 2016, el C. Antonio Paredes Serrano solicita Incremento de Densidad de Población de uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 300 habitantes por hectárea (H3) a uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 habitantes por hectárea (H4), para la instalación de un salón de fiestas infantiles, en el predio ubicado en la Calle Espacio No. 10,225, Col. Universo 2000, que cuenta con Clave Catastral 14 01 001 37 102 012 y con una superficie de 700.00 metros cuadrados en la Delegación Josefa Vergara y Hernandez.
2. Se acredita la propiedad del predio ubicado en la Calle Espacio No, 10,225 Col. Universo 2000 a favor del C. Antonio Paredes Serrano, mediante escritura pública número 88,621 de fecha 26 de Marzo de 2007, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo Notario Público Titular de la Notaria No. 8 de esta Demarcación Notarial.
3. Se acredita la fusión de los Lotes 12, 13, 17 y 18 de la Manzana 102 del Fraccionamiento Universo 2000, mediante escritura pública número 88,621 de fecha 26 de Marzo de 2007, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo Notario Público Titular de la Notaria No. 8 de esta Demarcación Notarial.
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 encuentra 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 Josefa Vergara y Hernandez, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento mediante Sesión Ordinaria 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 010/0002, el predio en estudio tiene un uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 300 habitantes por hectárea (H3).

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 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.**

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"; entre otros.

4. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernandez se determina lo siguiente:

Las zonas colindantes al predio cuentan con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 300 habitantes por hectárea (H3), asimismo, existen zonas dentro de la zona de influencia del predio que tienen uso de suelo de Espacio Abierto (EA) o Equipamiento Institucional (EI). De conformidad con dicho Plan, la zona tiene un uso de suelo proyectado predominantemente habitacional con densidad de población e intensidad de aprovechamiento del suelo media.

Por lo anterior dicho predio no es compatible con proyectos o giros comerciales o de servicios o mixtos que impliquen la concentración masiva de personas o incremente sustancialmente los flujos vehiculares a través de dicha zona, particularmente cuando dichas actividades generen externalidades negativas no mitigables dentro de la zona de influencia directa del predio.

5. El predio en estudio tiene un potencial medio para incentivar la movilidad peatonal, sin embargo la infraestructura de la red peatonal existente en la vialidad que da acceso al predio y las calles circundantes presenta deficiencias, toda vez que no cuenta con las condiciones mínimas de accesibilidad y seguridad peatonal para la realización de viajes peatonales, existiendo obstáculos verticales y horizontales tales como rampas de acceso y escaleras a lo largo de las banquetas que dan acceso al predio desde los principales nodos atractores, además de no existir rampas en las esquinas ni señalética vertical y horizontal adecuada en las intersecciones viales inmediatas al predio.

Además el acceso vehicular al predio modifica los niveles y pendientes de la banqueta con frente al predio, lo cual pone en riesgo la circulación de peatones a lo largo de la misma, en particular de niños, adultos mayores y personas con discapacidad. Derivado de lo anterior se determina que **el potencial de movilidad peatonal para los viajes generados por un proyecto en dicho predio es media.**

6. Actualmente no existe infraestructura ciclista dentro de la zona de influencia del predio en estudio para este tipo de infraestructura, sin embargo, derivado del modelo de desarrollo urbano predominante en la zona con alta conectividad, así como la existencia de centros barriales o vecinales y corredores urbanos de usos mixtos ubicados dentro de la zona de influencia a una distancia adecuada

para impulsar viajes ciclistas y pendientes menores al 10% promedio, **el potencial de movilidad ciclista para los viajes generado por un proyecto en dicho predio es medio a alto.**

7. El paradero de transporte público existente más cercano se localiza sobre la vialidad Prolongación Ezequiel Montes Sur, a una distancia aproximada de 200 metros del extremo más lejano del predio, además de un paradero ubicado sobre Av. Luis Pasteur Sur ubicado a una distancia aproximada de 350 metros, distancias menores a la distancia máxima permisible para recorridos peatonales hacia un paradero de autobús, la cual debe ser menor a 500 metros de recorrido peatonal. Sin embargo, es necesario mejorar la infraestructura peatonal existente a fin de garantizar el flujo seguro de los peatones.

A través de los paraderos existentes se puede acceder al servicio de 1 ruta de transporte público, que conecta la zona con el Centro Histórico y la zona urbana norte de la Delegación Epigmenio González. **Por lo anterior se determina que la accesibilidad del predio a la red de transporte público es alta sin embargo la conectividad con dicha red es baja**, asimismo el potencial de mejorar la conectividad en el mediano y largo plazo es media, toda vez que el predio se localiza en una zona conurbada en proceso de consolidación, la cual tiene un modelo de desarrollo urbano integrado con conectividad alta y con densidad e intensidad de aprovechamiento del suelo media.

8. El predio en estudio tiene frente a la Calle Espacio y a la Calle Infinito, la Calle Espacio tiene una sección vial aproximada de 20 metros, de doble sentido y un camellón central, con dos carriles de circulación por sentido y jerarquía vial local compatible con proyectos o giros de bajo impacto o intensidad de aprovechamiento del suelo media. La Calle Infinito tiene una sección vial aproximada de 12 metros, de doble sentido con un carril de circulación por sentido y jerarquía vial local, no compatible con proyectos o giros de medio o alto impacto o intensidad de aprovechamiento del suelo media o alta.

9. **Derivado de la superficie del predio y su ubicación, el giro pretendido de salón de fiestas infantiles tiene el potencial de generar externalidades negativas que puedan provocar afectaciones altas dentro de la zona de influencia directa**, por lo cual se debe garantizar contar con la cantidad de estacionamientos necesarios para garantizar que no se invada la vía pública para este fin, asimismo, debe contar con la infraestructura vial necesaria para garantizar un adecuado acceso y salida vehicular que no entorpezca u obstaculice la circulación vehicular dentro de la zona de influencia.

A su vez, toda vez que el predio se encuentra contiguo a una zona habitacional, 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.

10. De conformidad con el Título Séptimo Artículo 355, Sección 1 Tabla de Clasificación de las Construcciones del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro respecto al tipo de actividad solicitada, y considerando la superficie total del predio, **el proyecto pretendido tiene un potencial de dar cabida a más de 500 concurrentes**, lo cual generaría externalidades muy altas en la zona, algunas no mitigables tal como la capacidad de carga vial de la vialidad de acceso y sus intersecciones.

11. **No se presenta proyecto arquitectónico anexo a la solicitud que indique la previsión o planteamiento por parte del solicitante para realizar acciones de mitigación a fin de garantizar la no afectación dentro de la zona de influencia directa del predio.**

“...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. Antonio Paredes Serrano quien solicita Incremento de Densidad de Población de uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 300 habitantes por hectárea (H3) a uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 habitantes por hectárea (H4), para la instalación de un salón de fiestas infantiles, en el predio ubicado en la Calle Espacio No. 10,225, Col. Universo 2000, que cuenta con Clave Catastral 14 01 001 37 102 012 y con una superficie de 700.00 metros cuadrados en la Delegación Josefa Vergara y Hernandez.

Lo anterior toda vez que la infraestructura vial existente no es compatible con el desarrollo de proyectos urbanos de alta intensidad de aprovechamiento del suelo o usos de suelo mixtos que impliquen una actividad vehicular alta desde y hacia el predio o que impliquen grandes concentraciones de personas, y toda vez que no se presenta un proyecto o esquema arquitectónico que indique la intensidad de ocupación pretendida, ni se integra la solución vial propuesta. Asimismo no se presentan las acciones de mitigación correspondientes que aseguren que la ejecución del proyecto no genere contaminación por ruido, energía térmica, luminica o contaminación por vibraciones, entre otras, que puedan afectar la habitabilidad de la zona en la que se localiza el predio.

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. Su no cumplimiento implicará

1. Inclusión de Infraestructura No Motorizada

1.1 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 banqueteta 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. Derivado de lo anterior, **el proyecto deberá incluir la regeneración de la rampa de acceso vial existente desde la Calle Espacio**, toda vez que dicha rampa constituye un obstáculo para la circulación peatonal al exterior del predio, la solución arquitectónica utilizada deberá considerar que cualquier rampa de acceso se deberá ubicar desde el alineamiento hacia el interior del predio.
- Las juntas de pavimentos no podrán ser mayores a 13 mm.

1.2 Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento por cada 100 metros cuadrados de construcción, 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.

2. Estacionamientos y Mejoramiento de la Infraestructura Vial.

2.1 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.

2.2 No se permitirá el acceso al inmueble desde la calle Infinito, debiendo utilizar únicamente el acceso desde la calle Espacio, toda vez que la calle Infinito no cuenta con las condiciones urbanas ni sección vial adecuada compatible con el uso pretendido.

2.3 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 al interior del predio** y deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro y demás normatividad vigente aplicable.
- 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 el giro pretendido a fin de que su proyecto sea viable, funcional y sostenible en el corto, mediano y largo plazo.

3 . Implementación de Usos Mixtos e integración urbana

3.1 De conformidad con el Artículo 22 del Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro, quedan prohibidas las emisiones de ruido y vibraciones, que rebasen los límites máximos permitidos en las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones legales.

3.2 Se deberá realizar un proyecto de acondicionamiento acústico y electroacústico elaborado por un especialista con experiencia comprobable en la materia. Dicho proyecto deberá considerar el uso de materiales, técnicas e infraestructura que garanticen el aislamiento del sonido evitando su fuga al exterior y la contaminación auditiva a las propiedades vecinas y la vía pública (estructuras acústicas, materiales acústicos, trampas para graves, materiales difusores, etc.), así como la adecuada distribución del sonido al interior del predio.

3.3 No se permitirá el aprovechamiento del predio para otro giro distinto al solicitado de “salón de fiestas infantiles”. Asimismo, no se autoriza el consumo de bebidas alcohólicas al interior del predio ni su uso para otro tipo de eventos, lo anterior a fin de no generar externalidades negativas derivadas de usos distintos con mayor potencial de impactos urbanos y sociales.

3.4 Cualquier otro uso pretendido deberá apegarse a las compatibilidades establecidas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernandez para el Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 300 habitantes por hectárea (H3)...

8. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento los citados Estudios Técnicos, 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/5294/2016 de fecha 09 de agosto del 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."

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5294/2016 de fecha 09 de agosto del 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 Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en calle Espacio No. 10,225 en el Fraccionamiento Universo 2000, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**"

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de agosto de 2016, en el Punto 3, Apartado V, Punto 17, del orden del día, por mayoría 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 300 Hab./Ha. (H3) a uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en calle Espacio No. 10,225 en el Fraccionamiento Universo 2000, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de conformidad con los Estudios Técnicos **036/16** emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y **ETM/037/16**, emitido por la Secretaría de Movilidad señalados en el considerando 6 seis y 7 siete del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de los Estudios Técnicos citados 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.- 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.

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, vigente.

QUINTO.- El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas 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 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 última publicación.

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, Dirección de Desarrollo Urbano, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y al ciudadano Antonio Paredes Serrano.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

CERTIFICO

“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

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.

3. Los cambios de utilización 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.

5. Se acredita la legal existencia de la INMOBILIARIA LOMA LINDA 200 S.A. DE C.V., mediante escritura No. 32,338 (treinta y dos mil trescientos treinta y ocho), de fecha 07 de mayo de 2015, ante el Licenciado Álvaro Guerrero Alcocer Notario Titular de la Notaria Pública número tres de esta Ciudad.

Municipio de Querétaro
2015 - 2018

Demarcación Notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio Inmobiliario 502809/3 con fecha 12 de noviembre de 2015; de conformidad con la Escritura referida, la fracción identificada como Fracción B, resultante de la Subdivisión de la Parcela 320-7 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuenta con una superficie de 5,000 m².

5.2 Se acredita la subdivisión del predio de INMOBILIARIA LOMA LINDA 200 S.A DE C.V., mediante escritura No. 31,792, de fecha 17 de octubre de 2014, ante el Licenciado Álvaro Guerrero Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría Pública número tres de esta ciudad.

6. Mediante Oficio SAY/DAI/803/2016 con fecha 26 de Mayo de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, derivado de la petición presentada por INMOBILIARIA LOMA LINDA 200 S.A de C.V., a través su Representante Legal el C. Jorge Gutiérrez Jiménez, misma que fue remitida mediante Oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0943/2016 bajo el número de Folio **083/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Jorge Gutiérrez Jiménez, Representante Legal de la empresa denominada “Inmobiliaria Loma Linda 200 S.A. de C.V.”, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Industria Ligera (IL), para la fracción identificada como Fracción “B” del la Parcela 320-7 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior dada la intención de los propietarios, de llevar a cabo la construcción de 2 bodegas frigoríficas para la conservación de productos perecederos (brócoli, coliflor, carne, pollo y diversos productos similares).

2. Mediante la licencia de subdivisión folio 371/2014 de fecha 24 de septiembre de 2014, la Dirección de Desarrollo Urbano emite la subdivisión de la Parcela 320-7 P1/1 del Ejido Buenavista, en dos fracciones con superficies de 5,000.00 m² y 28,808.28 m², respectivamente.

3. Se acredita la propiedad a favor de la empresa denominada “Inmobiliaria Loma Linda 200 S.A. de C.V.” mediante Escritura 32,659 de fecha 26 de agosto de 2015, pasada ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría Número 3 de esta Ciudad, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00502809/0003 con fecha 12 de noviembre de 2015.

De conformidad con la escritura referida, la fracción identificada como Fracción B, resultante de la Subdivisión de la Parcela 320-7 P1/1 del Ejido Buenavista, cuenta con una superficie de 5,000 m².

4. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que la fracción del predio en estudio cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

5. Con base en lo anterior la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201408991 de fecha 09 de diciembre de 2014, en el que se dictamina no viable ubicar una bodega fría para conservar verduras y pollo, toda vez que lo pretendido es considerado como uso prohibido conforme a la Tabla de Normatividad de usos de suelo que acompaña el plan parcial antes mencionado

6. 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 26, denominada Zona Urbana Querétaro Norte, cuya política es de uso urbano, cuyo objetivo es el de propiciar el desarrollo sustentable de la zona Norte del Municipio, para amortiguar los conflictos e impactos ambientales de acuerdo al crecimiento natural de la población, sus aspectos culturales y sociales ligados al uso actual del suelo y a los instrumentos de planeación urbana vigentes en el Municipio.

7. El acceso al predio es a través de la carretera a San Miguel Allende, vialidad regional que sirve de conexión entre los estados de Querétaro y San Luis Potosí, y que a su vez une a la zona centro, con la zona norte del País, en la que se genera el paso de transporte ligero, contando con carpeta de rodamiento desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, no obstante se observa la falta de elementos de transición, por lo que es necesario crear carriles de aceleración y desaceleración hacia el predio, y así mismo se debe dotar de servicios urbanos de infraestructura tales como banquetas y alumbrado público al frente del predio; Al sureste y a una distancia aproximada de 2 kilómetros dicha vialidad se intercepta con la Carretera Federal 57, encontrándose la fracción en estudio en un radio aproximado de 4 kilómetros alrededor de diversas comunidades como son Buenavista, Lomas del Chino, La Monja, La Barreta, Cerro de La Cruz, La Carbonera.

8. El predio en estudio, se encuentra en un área de transición hacia actividades urbanas al estar intermedia entre la comunidad de Buenavista a una distancia aproximada de 700 metros del Parque Industrial Querétaro, con mezcla de usos agrícolas y urbanos, lo que

genera el establecimiento de actividades de apoyo tanto a los transportistas y vehículos que circulan por la zona, con influencia de la zona industrial conformada por el Parque Industrial Querétaro que contiene actividades que requieren de la creación de un área de vinculación tecnológica que de servicio al sector industrial, dado su desarrollo como un sistema de ciudades, tiene interrelación con localidades de Santa Rosa Jáuregui que ha generado sistemas funcionales de servicios y equipamiento como sectores rurales concentrados a lo largo de un eje carretero, por lo que se prevé su integración a corto plazo.

9. De lo anterior, se hace notar que si bien las actividades de tipo industrial se deben fomentar como factor para la generación de actividades económicas, deben ser controladas, reguladas y ordenadas en función de la disponibilidad de servicios e infraestructura, por lo que al estar aislado se debe limitar la actividad industrial para almacenamiento de productos de bajo riesgo, o de tipo industrial ligero controlado, siendo que la propuesta del promotor es la de ocupar una superficie de 2,000 m², para la construcción de dos bodegas frigoríficas, para la conservación de productos perecederos, pretendiendo contar con la instalación de maquinaria que opera con motores eléctricos, sin que se presente un proyecto específico.

10. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se verificó que el predio en estudio cuenta con construcción, desarrollada a base de una estructura metálica con techumbre de lámina, obra que al momento de visita al sitio, no se llevaban a cabo trabajos en su interior, adicionalmente, no se observó en el sitio la existencia de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y/o eléctrica, sin embargo al frente del predio corre un tendido de red eléctrica.

Así mismo al poniente se observan edificaciones similares a la pretendida, con giros en los que se ofertan productos comerciales y/o de servicios.

OPINIÓN TECNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **Viable** el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Industria Ligera (IL), para la fracción identificada como Fracción "B" del la Parcela 320-7 P1/1 del ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 5,000.00 m².

Lo anterior dadas sus características de superficie y ubicación, en una zona de transición entre la Comunidad de Buenavista y el Parque Industrial Querétaro, con acceso por la carretera Querétaro – San Miguel de Allende, lo que permite una conectividad a través de vialidades de carácter regional, en una zona sobre que se han establecido actividades de tipo comercial, de servicios debido a autorizaciones previas en la zona, así como usos de industria ligera afines con el propuesto por el promotor, por lo que la propuesta de incorporación de la parcela en estudio es acorde con la política para apoyar en la demanda de suelo urbanizado previsto a corto plazo, con lo que se fomenta un crecimiento de manera controlada, generando una ciudad con un crecimiento planificado, lo que aunado a lo anterior, contribuye a apoyar a lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que a su vez es coherente con lo señalado en el eje 3 cuya estrategia es la de garantizar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y en donde adicionalmente se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de 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 de autorizarse la modificación de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de Gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, regularización de la licencia de construcción y demás que requiera para generar su proyecto, debiendo señalar de manera específica la ubicación de las actividades que se generarán, accesos, características generales, debiendo dar cumplimiento con lo señalado en la normatividad aplicable para su proyecto.
- Realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional primaria hacia la parcela, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Comunicaciones y Transportes le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que estas le señalen por la ampliación en la sección de la vialidad de acceso. el costo de las obras correrán por cuenta del promotor o promotores en la zona.
- Dotar de las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar a las parcelas de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas, según corresponda, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas. en que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, además de efectuar las acciones necesarias para la mitigación de riesgo de inundación en la zona, señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda generar.
- Deberá dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente.

- Condicionado a que en un plazo no mayor a seis meses, se inicien 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 Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, a fin de evitar la especulación del suelo.

La presente Opinión Técnica es un documento de carácter informativo que se pone a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su análisis y dictamen correspondiente...”

7. Mediante oficio SAY/DAY/961/2016 con fecha 31 de mayo de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Movilidad derivado de la petición presentada por la INMOBILIARIA LOMA LINDA 200 S.A DE C.V., a través de su Representante legal Jorge Gutiérrez Jiménez, misma que fue remitida mediante oficio **SEMOV/0642/2016**, bajo el número de folio **ETM/065/16** de la cual se desprende lo siguiente:

“...OPINIÓN TECNICA:

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, se determina respecto a la solicitud realizada por el C. Jorge Gutiérrez Jiménez, Apoderado Legal de Inmobiliaria Loma Linda 200 S.A. de C.V. quien solicita cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

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, se determina respecto a la solicitud realizada por el C. Jorge Gutiérrez Jiménez, Apoderado Legal de Inmobiliaria Loma Linda 200 S.A de C.V. quien solicita cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso de suelo Industria Ligera (IL) para la Fracción B con superficie de 5,000 metros cuadrados de la Parcela 320-7 P1/1 del Ejido Buenavista, esta Secretaría la considera técnicamente **VIALE CONDICIONADA** a la implementación de las especificaciones técnicas y acciones generales indicadas a continuación:

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 no motorizada

2.1 El proyecto deberá considerar los lineamientos de diseño establecidos en el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, 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:

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 4 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 sobre la Carretera Querétaro – San Miguel de Allende.

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 No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento en el frente del predio, cualquier área de estacionamiento deberá ubicarse al interior del predio, a fin de que las maniobras, ascensos y descensos se resuelvan al interior del predio en estudio.

3.3.3 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 Se deberá garantizar que derivado de las actividades a realizarse en el predio, 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, debiendo contar con materiales, tecnologías y/o procesos constructivos que garanticen la no afectación 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.

4.2 Deberá respetar los coeficientes definidos en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro para el uso de suelo Industrial: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.65, Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) del 18% y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.

5 Condicionantes especiales

5.1 De conformidad con lo establecido en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro para la Unidad de Gestión Ambiental en la que se ubica el predio en estudio y al estar el predio ubicado en una zona con Riesgo Alto de Inundación, se deberán realizar “acciones necesarias para la mitigación de riesgo de inundación”, tales como la implementación de dispositivos para la captación y aprovechamiento del agua pluvial al interior del predio, entre otras, que garanticen la seguridad de las construcciones y que no se generen afectaciones a propiedades vecinas derivadas de la ejecución de los proyectos pretendidos a desarrollarse al interior del predio.

Se emite la presente Opinión Técnica y se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, 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/5294/2016 de fecha 09 de Agosto 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 Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Industria Ligera (IL), para la Fracción identificada como fracción B de la parcela 320-7 P1/1 del Ejido de Buena Vista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de agosto de 2016, en el Punto 3, Apartado V, Inciso 15 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Industria Ligera (IL), para la Fracción identificada como fracción B de la parcela 320-7 P1/1 del Ejido de Buena Vista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número **083/2016** y al Estudio Técnico número **ETM/065/16**, citados en los considerandos 6 y 7 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El propietario deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica y Estudio Técnico citados en los Considerandos 6 y 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo 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.

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, para el Ejercicio Fiscal 2016".

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.

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 última 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 Finanzas, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a "Inmobiliaria Loma Linda 200", S.A. de C.V., a través de su Representante Legal Jorge Gutiérrez Jiménez."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 17 DIESISIETE DE AGOSTO 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,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de Julio del 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Enajenación a Título Oneroso del predio propiedad Municipal, ubicado en Calle Hermann Hesse, Fraccionamiento 22 de Septiembre (Magisterial), Delegación Municipal Josefa Vergara, el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIONES I Y XII, 38 FRACCIÓN II Y VIII, 50 FRACCIONES VII Y VIII, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 826,2134,2135,2141,2204 Y 2205 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 22, 29, 30 Y 31 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PARRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios poseen personalidad jurídica y patrimonio propio y los Ayuntamientos se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que

organicen la Administración Pública Municipal que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

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

3. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal, llevando una rigurosa administración y control de los bienes que tengan a su cargo, propiciando con ello una gestión de gobierno más efectiva y responsable, siendo identificables los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.

4. Mediante escrito de fecha 2 de Mayo del año 2014, la C. Mirtha Magloria García Nieto, solicita a la Secretaría del Ayuntamiento la enajenación del predio ubicado en calle Hermann Hesse destinado a área verde y que colinda con el predio de su propiedad, identificado como Lote 4, de la Manzana N, del Fraccionamiento 22 de Septiembre, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 72/DAI/2014.

5. Que derivado de la solicitud de la ciudadana Mirtha Magloria García Nieto la Secretaría del Ayuntamiento requirió mediante oficio SAY/5990/2014, de fecha 13 de agosto de 2014 a la Secretaria de Administración emitiera opinión técnica a la referida petición, quien mediante oficio SA/DAPSI/DABI/801/2014, de fecha 29 de Agosto de 2014, refiere lo siguiente:

“...en relación a la solicitud de la ciudadana Mirtha Magloria García Nieto para adquirir un área verde colindante a su propiedad, ubicada en calle Hermann Hesse no. 13, lote 4, manzana N del Fraccionamiento Magisterial o 22 de Septiembre, al respecto le informo que el terreno en comento se encuentra dentro del inventario de Bienes Inmuebles propiedad municipal y corresponde a un área verde, misma que se acredita con la escritura pública No. 8082 de fecha 12 de noviembre de 1975, pasada ante la Fe del Notario Público No. 3. Esta área verde es susceptible de enajenar y tiene una superficie de 68.44 m2 según el plano de lotificación autorizado...”

6. Mediante la Escritura Pública 8,082 de fecha 12 de noviembre de 1975, pasada ante la Fe del licenciado Manuel Cevallos Urueta, entonces Notario Público adscrito a la Notaría número 3 de esta Ciudad, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo la partida número 199 tomo 3 del libro 85A, se acredita la propiedad del inmueble a favor del Municipio de Querétaro.

7. Que mediante oficio SAY/1603/2015 la Secretaria del Ayuntamiento, en estudio de la solicitud de enajenación del predio ubicado en calle Hermann Hesse destinado a área verde y que colinda con el predio de su propiedad, identificado como Lote 4, de la Manzana N, del Fraccionamiento 22 de Septiembre, solicitó a la Secretaria de Servicios Públicos Municipales emitiera opinión técnica al respecto, quien mediante oficio número SSPM/DMI/0343/2015 de fecha 18 de Mayo del año 2015 señala lo siguiente:

“...para informarle de la opinión técnica que se efectuó en el predio ubicado en calle Hermann Hesse n° 13 lote 4 Manzana N del Fraccionamiento Magisterial o 22 de Septiembre...”

El establecimiento de las áreas verdes es de vital importancia para el desarrollo del Municipio pero es más importante que esas áreas contengan los espacios adecuados para realizar las actividades recreativas para las que son destinadas, también es de considerar que el mantenimiento de espacios pequeños como los del presente asunto (microlotes) generan un costo elevado en equipo y horas hombre, de igual forma la dispersión de los mismos. Ahora bien todo lo antes dicho ha dificultado que el Municipio las habilite como áreas verdes o con otro uso público, ya que inclusive por su misma forma y ubicación no es posible delimitar el acceso de los Colonos a sus propiedades.

Por lo anterior, esta dependencia después de haber llevado a cabo el estudio correspondiente considera no tener ningún inconveniente para la desincorporación de dichas áreas con estricto apego a las disposiciones legales aplicables a este asunto en particular de referencia.”

8. Que mediante oficio SAY/DAI/019/2015, de fecha 22 de Octubre de 2015, la Secretaria del Ayuntamiento solicitó a la Secretaria de Administración emitiera Dictamen de Valor correspondiente al predio ubicado en calle Hermann Hesse destinado a área verde y que colinda con el predio identificado como Lote 4, de la Manzana N, del Fraccionamiento 22 de Septiembre, quien mediante oficio DAPSI/DABI/0192/2016 de fecha 9 de Febrero de 2016 emite el Dictamen de Valor número DVSP-002/2016 con fecha 8 de Febrero de 2016, en el cual dictamina lo siguiente:

“Una vez revisados los antecedentes y tomando en consideración lo descrito en el considerando 5 del presente documento, la Secretaría de Administración considera que el valor de \$195,600.00 (CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), determinado para el microlote, área verde A.V. 4, localizado al frente del bien inmueble ubicado en calle Hermann Hesse, número 13, lote 4, manzana N, del fraccionamiento 22 de Septiembre, es procedente, teniendo en cuenta que la información, datos y resultados técnicos que arroja el avalúo practicado al bien inmueble en comento, es calculado y determinado por un perito profesional, experto en la materia.”

9. Mediante oficio SAY/DAI/535/2016 de fecha 1 de Abril de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, referente a la petición de enajenación del predio ubicado en calle Hermann Hesse destinado a área verde y que colinda con el predio identificado como Lote 4, de la Manzana N, del Fraccionamiento 22 de Septiembre, dependencia que mediante el oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0607/2016 de fecha 8 de abril del año 2016 emite la opinión técnica número **057/16** que señala lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito de fecha 2 de mayo de 2015, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Mirtha Magloria García Nieto, solicita la adquisición del predio propiedad municipal destinada a área verde ubicado en calle Hernán Hesse, fraccionamiento 22 de Septiembre (Magisterial).

Lo anterior con el objeto de adquirir el predio propiedad del municipio de Querétaro, a fin de incorporarlo al predio de su propiedad con el que es colindante e integrarlos en una sola unidad topográfica.

2. La C. Mirtha Magloria García Nieto, justifica la propiedad del predio identificado como lote 4, manzana N, ubicado en Calle Hernán Hesse N° 13, con superficie de 136.89 m²; mediante escritura 14,257 de fecha 22 de enero de 1977, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Número 8, de esta Ciudad, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la Partida 177, Tomo XI, del Libro 86 A, Sección Primera, de fecha 9 de diciembre de 1977.

3. La Secretaría de Administración, mediante oficio SA/DAPSI/DABI/801/2014, informa que el área que se solicita adquirir por parte de la C. Mirtha Magloria García Nieto, es propiedad del municipio de Querétaro y se encuentra dentro del Inventario de Bienes Inmuebles propiedad municipal y corresponde a un área verde que cuenta con superficie de 68.44 m², y es susceptible de enajenar.

4. De conformidad con lo referido en el punto anterior inmediato, el Municipio de Querétaro acredita la propiedad de las áreas verdes y equipamiento urbano del fraccionamiento “22 de Septiembre”, mediante la escritura pública 8,082 de fecha 12 de noviembre de 1975, pasada ante la fe del Lic. Manuel Cevallos Urueta, Notario adscrito a la Notaría Pública Número 3, de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la partida 199, Tomo III del Libro 85-A, sección primera, mediante la cual se transmiten a favor del Municipio de Querétaro las siguientes superficies:

- Áreas verdes y banquetas 23,496.10 m²
- Vialidades: 7,983.50 m²

5. Mediante oficio SSPM/DMI/0343/2015 de fecha 18 de mayo de 2015, La Dirección de Mantenimiento de Infraestructura, informa que el establecimiento de las áreas verdes es de vital importancia para el desarrollo del Municipio, pero es más importante que las áreas contengan espacios adecuados para realizar actividades recreativas para las que son destinadas, considerando que el mantenimiento de espacios pequeños como el predio que es motivo del presente estudio generan un costo elevado en equipo y horas hombre, así como la dispersión de los mismos. Así mismo destaca que tal situación ha dificultado que el Municipio las habilite como áreas verdes o con otro uso público, ya que por su misma forma y ubicación no es posible delimitar el acceso a los colonos de sus propiedades, por tal motivo no se tiene inconveniente por la dependencia a su cargo para la desincorporación del predio en estudio.

6. Con fecha 14 de agosto de 2002, se formaliza el Decreto mediante el cual se ratifica el reconocimiento y fijación de límites que celebran los Municipios de Corregidora y Querétaro, derivado del cual se desprende que si bien en su momento el fraccionamiento 22 de septiembre se encontraba dentro del territorio del municipio de Querétaro y por tanto las áreas de donación para equipamiento urbano, áreas verdes y vialidades fueron transmitidas al mismo, actualmente y derivado del convenio referido el fraccionamiento se ubica en territorio de municipio de Corregidora, sin embargo la propiedad de las áreas verdes, equipamiento urbano y vialidades siguen formando parte del patrimonio del municipio de Querétaro.

7. Actualmente el predio solicitado en adquisición colinda al sur oriente de la propiedad de la C. Mirtha Magloria García Nieto, destacando que el predio se encuentra libre de construcción y a su vez no se encuentra habilitado como área verde a excepción de un árbol con una altura mayor a 3.00 metros de altura que se ubica al interior del predio, sin embargo su superficie está cubierta con piso de concreto.

8. Se hace notar que derivado de la problemática generada en diversos desarrollos habitacionales por las condiciones de diseño de los propios fraccionamientos, en los que se generaron espacios dispersos y con superficies pequeñas que por sus características no cumplen el fin para el que se destinaron, por parte de diversas administraciones municipales se han implementado programas para su enajenación a los propietarios de lotes colindantes, lo que ha servido para mejorar las condiciones de las viviendas y evitar que las áreas se conviertan en espacios baldíos y se conviertan en causa de conflictos sociales, y en donde al momento de su enajenación se dio la modificación al uso de suelo a fin de adquirir el uso habitacional similar a la del lote al que se fusionan.

9. De revisión al plano de lotificación del fraccionamiento “22 de Septiembre”, se observa que cuenta con una distribución de predios para áreas verdes de manera diseminada, algunos colindantes con lotes vecinos, dentro de las cuales se encuentra el área en estudio, y otras separadas por andadores peatonales, las cuales por su ubicación y superficie menor a 90.00 m², ha dificultado que el Municipio las habilite para darles el servicio público de áreas verdes uso al que estaban destinados, por lo que propietarios de predios colindantes han habilitado algunos de los espacios referidos, ocupando paulatinamente estas áreas a través de delimitaciones con cercas,

matorrales o con construcciones, entre otros para proteger sus propiedades y a fin de evitar que se conviertan en puntos de conflicto o de generación de maleza o fauna nociva, debido a lo cual y dado que no conforman espacios adecuados para integrarlos a actividades de esparcimiento de apoyo a los colonos y que su habilitación y mantenimiento tendrían un alto costo para el municipio, por lo que no se considera como estratégico conservar dichas áreas.

10. Así mismo se verificó que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica y el arroyo vehicular se desarrolla a base de adocreto, mismo que se encuentra en buen estado de conservación.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **Viable** la enajenación del predio propiedad municipal con superficie de 68.24 m2, destinada a área verde ubicado en calle Hernán Hesse, fraccionamiento 22 de Septiembre (Magisterial), que colinda con el predio propiedad de la C. Mirtha Magloria García Nieto, ubicado en Calle Hermann Hesse N° 13, identificado como lote 4, manzana N, a fin de ser incorporado a su propiedad y conformar una unidad topográfica única.

Lo anterior dada la ubicación dispersa de las áreas verdes al interior del fraccionamiento y toda vez que el predio cuenta con una superficie inadecuada para conformar espacios viables para su integración para actividades de esparcimiento a favor de los colonos, ya que se dificulta su mantenimiento y no cumple con condiciones para su habilitación como servicio público conforme a lo señalado por la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura del Municipio de Querétaro, respecto a que el mantenimiento de espacios pequeños como el del predio en estudio, generan un costo elevado en equipo y horas hombre, así como la dispersión de los mismos, considerando a su vez que el área solicitada, forma parte de un fraccionamiento consolidado y cercano a una unidad deportiva en la que los habitantes de la zona llevan a cabo actividades recreativas, deportivas y de convivencia social, por lo que su enajenación no afecta la estructura vial ni la vitalidad urbana de la zona, permitiendo que el municipio cuente con recursos económicos para la adquisición de reservas territoriales y/o la habilitación de áreas verdes, no obstante se debe condicionar a lo siguiente:

...

- La enajenación del predio, queda condicionada a que el destino del área solicitada en venta se incorpore con el predio de la solicitante con lo que adquiere el uso habitacional asignado a dicho predio, debiendo el promotor una vez concluidos los tramites de su adquisición, tramitar la fusión del predio adquirido, no existiendo obligación alguna adicional por parte del municipio de Querétaro.

....

- Para la emisión de las escrituras de propiedad del predio, el adquiriente debe coordinarse con la Secretaría de Administración y la Oficina del Abogado General, para llevar a cabo el proceso de escrituración del predio, donde los gastos de escrituración y dotación de servicios de infraestructura que se requieran para dotar al predio para las actividades que se generarán en el, correrán a cargo del solicitante, y en caso de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

- Se debe solicitar a la Secretaría de Economía y Finanzas y Tesorería Municipal, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente, para lo cual se propone se destine para la adquisición de predios para reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio o bien para la habilitación de espacios en zonas carentes de infraestructura de equipamiento.

- La superficie, medidas y colindancias, del predio, deben ser definidas por la Secretaría de Administración Municipal, previa realización de los trabajos técnicos necesarios, tomándose como validos los datos que estos arrojen.

- La vigencia y los términos del contrato de venta serán definidos por el H. Ayuntamiento de Querétaro, así como la definición de los términos para dicha autorización de conformidad con lo establecido en la normatividad administrativa y demás ordenamientos legales aplicables, debiendo quedar establecidas las obligaciones y plazos de cumplimiento, en que se garantice su pago y adquisición, en coordinación con la Secretaría de Administración, así como con la Oficina del Abogado General."

10. Que a través del oficio SAY/DAI/761/2016, de fecha 2 de Mayo de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Administración la emisión del Criterio de Racionalización referente a la solicitud de la C. Mirtha Magloria García Nieto, de la enajenación a su favor del predio ubicado en calle Hermann Hesse destinado a área verde y que colinda con el predio de su propiedad, identificado como Lote 4, de la Manzana N, del Fraccionamiento 22 de Septiembre; misma que fue sometida al Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, que en Sesión de fecha 12 de Mayo de 2016, en el punto Segundo del Orden del Día entraron al estudio del requerimiento, en la cual se concluyó lo siguiente:

"Acuerdo

ÚNICO.- En consecuencia, y en base a los antecedentes y consideraciones vertidas a lo largo de la presente acta y conforme a la petición realizada por el Lic. Oscar Rodríguez Coutiño, Director de Asuntos Inmobiliarios, éste Comité considera razonable y por lo tanto procedente la enajenación del predio ubicado en Calle Herman Hesse, número 13, lote 4, manzana N, Fraccionamiento Magisterial o 22 de Septiembre con una superficie de 68.440m2."

Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4751/2016 de fecha 19 de Julio de 2016, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública 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 26 de Julio del 2016, en el punto 3, apartado I, inciso 9, del Orden del Día, por Unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Enajenación a Título Oneroso del predio propiedad Municipal, ubicado en Calle Hermann Hesse, Fraccionamiento 22 de Septiembre (Magisterial), Delegación Municipal Josefa Vergara, de conformidad a las opiniones técnicas señaladas en los considerandos 5, 7 y 9 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se autoriza la desincorporación del dominio público al dominio privado del predio destinado a área verde propiedad municipal que colinda con el predio identificado como Lote 4, de la Manzana N, ubicado en Calle Hermann Hesse, del Fraccionamiento 22 de Septiembre (Magisterial), Delegación Municipal Josefa Vergara.

TERCERO. Se autoriza al Síndico municipal con la participación del Secretario de Administración para celebrar en representación del Municipio de Querétaro, el contrato de enajenación a título oneroso, respecto inmueble propiedad municipal que colinda con el predio identificado como Lote 4, de la Manzana N, ubicado en Calle Hermann Hesse, del Fraccionamiento 22 de Septiembre (Magisterial), Delegación Municipal Josefa Vergara.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que en coordinación con el Titular de la Oficina del Abogado General lleve a cabo los trámites necesarios para la escrituración de la enajenación, con cargo al interesado, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, hecho lo cual deberá remitir una copia del mismo a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Administración a que realice los trámites de desincorporación del dominio público el predio objeto de la presente enajenación a título oneroso, debiendo remitir la constancia correspondiente a la Secretaría del Ayuntamiento y a Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

SEXTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en éste Acuerdo en los plazos y términos que determine la Secretaría de Administración y la Oficina del Abogado General, y sus dispositivos Transitorios, 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 por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo a la solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en cualquiera de los medios señalados en el punto de acuerdo precedente.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología; Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y a la C. Mirtha Magloria García Nieto.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 27 VEINTISIETE DE JULIO DE 2016 DOS MIL DIECISEIS, 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,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 16 de agosto de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) a Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) para el predio identificado, como Lote 2, Manzana 8, Zona 1, calle de la Ermita s/n, poblado de Jurica con superficie de 2,510.00 m², Delegación Municipal Félix Osoreo 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 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. Mediante escrito de fecha 13 de abril de 2016, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, la C. Lilia Rojas Ángeles, solicita 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 el lote identificado como Lote 2, Manzana 8, Zona 1, de la Ermita s/n, poblado de Jurica con superficie de 2,510.00 m², Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 73/DAI/2016.
5. Mediante escritura pública número 25,168 de fecha 6 de noviembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría Pública Número 25 de esta demarcación notarial, se acredita la propiedad a favor de la C. Lilia Rojas Ángeles del predio identificado como lote 2 de la manzana 8, zona 1, Poblado de Jurica, ubicado en Calle de la Ermita s/n, documento sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad

De acuerdo con los datos de la escritura de propiedad, el lote referido se identifica con la clave catastral 14 01 001 22 041 002 y cuenta con una superficie de 2,510.00 m².

6. Mediante el Oficio SAY/DAI/769/2016 de fecha 3 de mayo de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología derivado de la petición presentada por la C. Lilia Rojas Ángeles, misma que fue remitida mediante el oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1172/2016 en fecha 28 de julio del presente año, bajo el número de Folio **126/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos, Secretario del Ayuntamiento, la C. Lilia Rojas Ángeles, solicita 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 el lote identificado como Lote 2, Manzana 8, Zona 1, calle de la Ermita s/n, poblado de Jurica con superficie de 2,510.00 m², Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor.
2. Se hace notar que no obstante que el promotor no señala en su petición el uso específico que pretende en el sitio, en el oficio SAY/DAI/769/2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicita se emita la opinión técnica, para establecer en el predio un salón de fiestas con consumo de cerveza, vinos y licores.

3. Mediante escritura pública 25,168 de fecha 6 de noviembre de 2013, ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría Pública Número 25 de esta demarcación notarial, se acredita la propiedad a favor de la C. Lilia Rojas Ángeles del predio identificado como lote 2 de la manzana 8, zona 1, Poblado de Jurica, ubicado en Calle de la Ermita s/n, documento sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

De acuerdo con los datos de la escritura de propiedad, el lote referido se identifica con la clave catastral 14 01 001 22 041 002 y cuenta con una superficie de 2,510.00 m².

4. De conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), sobre vialidad secundaria.
5. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el dictamen de uso de suelo DUS201506330 de fecha 10 de septiembre de 2015, en el que se dictamina factible ubicar un salón de fiestas infantiles en el predio en estudio.

6. El promotor anexa a su petición un plano con la propuesta del proyecto a desarrollar, el cual corresponde a un salón de fiestas y una casa habitación, con un diseño en el que se contemplan los siguientes espacios:

Área de mesas con capacidad para 220 comensales, Cocina con cuarto de aseo, Sala privada, área de sanitarios, espacio abierto (jardín), área de estacionamiento con capacidad para 20 vehículos con acceso independiente al peatonal, un área de bodega, y una casa habitación que cuenta con los siguientes espacios: cocina, sala, 2 recamaras, baño, patio de servicio.

7. El acceso al predio es a través de una vialidad local la cual cuenta con pavimento a base de empedrado, colindando al sur con una calle sin nombre, vialidad a la cual se está dotando de servicios de infraestructura vial y urbana, encontrándose el predio inmerso en una zona en la que predomina la vivienda unifamiliar.
8. Dado que en el oficio de la Secretaría del Ayuntamiento, señala que el promotor pretende ubicar un salón de fiestas con consumo de cerveza, vinos y licores, se hace notar que una vez consultada la Tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, se verificó que en un área con zonificación Secundaria para Entretenimiento, en el suelo urbano Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), se considera como permitido el establecimiento de salón de fiestas infantiles, sin embargo los Salones para Banquetes, de Fiestas y de Baile, Salones de Usos Múltiples con o sin venta y/o consumo de bebidas alcohólicas se consideran como prohibidos, por lo que no obstante autorizarse el cambio de uso de suelo conforme a lo solicitado, no sería posible el establecimiento de un salón de fiestas con consumo de cerveza, vinos y licores en el sitio, independientemente de que para el consumo de bebidas alcohólicas se requiere contar con una evaluación del impacto social en la zona, y se debe contar con la licencia correspondiente emitida por Gobierno del Estado.
9. La zona que comprende el Poblado de Jurica ubicada al norponiente de la ciudad, fue regularizada por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), en la que predomina la vivienda unifamiliar principalmente de tipo popular, generándose una mezcla de usos habitacionales con usos comerciales y de servicios de tipo básico que atienden los requerimientos de los colonos, establecidos principalmente sobre la denominada Paseo del Mesón, vialidad primaria de interrelación con la zona de Juiquilla al norte, teniendo una conformación irregular tanto en sus lotes con superficies y dimensiones variadas, como en el trazo de sus vialidades, las cuales cuentan con una sección acorde con calles locales, lo que limita un tránsito fluido, en donde la urbanización de las vialidades se dio a través de programas municipales y estatales, presentando en algunas zonas la falta de servicios de infraestructura.
10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se verificó que el predio se localiza en una cabecera de manzana y cuenta con tres frentes, contando con bardeo perimetral y acceso a través ubicado en la esquina conformada por dos de las vialidades que dan frente al predio, en una zona en proceso de desarrollo con pavimento a base de empedrado y banquetas y guarniciones de concreto, tendido eléctrico en postería de concreto.

OPINIÓN TÉCNICA:

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 el predio identificado, como Lote 2, Manzana 8, Zona 1, calle de la Ermita s/n, poblado de Jurica con superficie de 2,510.00 m², Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, en una zona consolidada, con una mezcla heterogénea de usos y actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, siempre y cuando se garantice la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad por parte del promotor al interior del predio, de conformidad con los requerimientos que establece el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como respetar las restricciones en el horario, capacidad de asistentes y de mitigación de ruido generados por su actividad, siendo acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana, lo que es coherente con lo establecido en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 que contempla la generación de una Ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, 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, y se dará un aprovechamiento a la infraestructura con que se cuenta en la zona, adicionalmente, se apoya a lo señalado en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general, el 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 propiedad 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 y/o validado 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.
- El propietario debe 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.
- 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 Félix Osóres Sotomayor, debiendo dar cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que su proyecto requiera al interior del predio.
- Previo a obtener la licencia de construcción, se deben 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.
- El propietario del predio, para la autorización de su proyecto debe presentarlo ante la ventanilla única de gestión, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 81 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, el cual señala en su párrafo segundo y tercero lo siguiente:
- En estacionamientos descubiertos con área mayor a 200 m² (particulares o públicos), la superficie de pavimento en área de cajones debe ser como mínimo de adobado, adobado o materiales similares y el pavimento del área de circulaciones debe ser de cualquier material exceptuando concreto asfáltico.

Estos estacionamientos deberán contar con área verde y cuando menos un árbol por cada 3 automóviles.

- En el proyecto a desarrollar, debe contar con área destinadas a la separación de residuos sólidos.
- Se otorga un plazo no mayor a seis meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del cambio de uso de suelo autorizado, 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 Félix Osóres Sotomayor.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.

....”.

7. De la misma manera derivado de la petición presentada por C. Lilia Rojas Ángeles, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/921/2016 a la Secretaría de Movilidad de la cual es titular el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, emitiera su opinión técnica al respecto.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro; y 38 fracción VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5294/2016 de fecha 09 de agosto 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, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, 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 el predio identificado, como Lote 2, Manzana 8, Zona 1, calle de la Ermita s/n, poblado de Jurica con superficie de 2,510.00 m², Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor.

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, en una zona consolidada, con una mezcla heterogénea de usos y actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, siempre y cuando se garantice la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad por parte del promotor al interior del predio, de conformidad con los requerimientos que establece el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como respetar las restricciones en el horario, capacidad de asistentes y de mitigación de ruido generados por su actividad, siendo acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana, lo

que es coherente con lo establecido en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 que contempla la generación de una Ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, 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, y se dará un aprovechamiento a la infraestructura con que se cuenta en la zona, adicionalmente, se apoya a lo señalado en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general, el 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 16 de agosto de 2016, en el Punto 3, Apartado V, Inciso 18 del orden del día, por unanimidad de votos presentes 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 el predio identificado, como Lote 2, Manzana 8, Zona 1, calle de la Ermita s/n, poblado de Jurica con superficie de 2,510.00m², Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, lo anterior de conformidad a lo señalado en la Opinión Técnica número 126/16, citada dentro del considerando 6 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 Félix Osoreos 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 a la 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.

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 última 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 Finanzas; Secretaría de Movilidad; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección Municipal de Catastro; Unidad Municipal de Protección Civil; Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor y a la C. Lilia Rojas Ángeles....”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 17 DE AGOSTO 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; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V Y VI, 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 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.
 - b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó 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...**"
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**.

9. Que mediante escrito con fecha 7 de julio de 2016, presentado por el Ing. Luis Miguel de la Torre Calvillo, representante legal de la empresa denominada “**Fomento Constructivo Alterno**”, S. A. de C. V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas del condominio habitacional de tipo popular denominado “GUAPILLA”, ubicado en Privada Cumbre número 201, Lote 30 Manzana IV, Etapa 2 del Fraccionamiento “Privalia Ambiente”,** en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Por escritura pública número 8,682 de fecha 05 de octubre de 2009, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría número 130 de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, inscrita en el Registro Público de Comercio de dicha ciudad bajo el Folio Mercantil Electrónico número 117138-1 en fecha 19 de octubre de 2009; se hace constar la constitución de la sociedad mercantil denominada “Fomento Constructivo Alterno”, S. A. de C. V.

2. Mediante Escritura Pública número 15,262 de fecha 25 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 130, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la Sociedad Mercantil denominada “Fomento Constructivo Alterno”, S. A. de C. V., otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración y de Dominio limitado, a favor del Lic. Luis Miguel de la Torre Calvillo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Monterrey, Nuevo León en el folio mercantil electrónico 117138*1.

3. El promotor acredita la propiedad del Fraccionamiento “Privalia Ambiente”, dentro del que se encuentra el predio en que se desarrolla el condominio, mediante Escritura Pública número 59,000 de fecha 24 de abril de 2013, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 16 de esta Demarcación Notarial, la cual se encuentra inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios números 00459422/0001, 00459423/0001 y 00459424/0001, con fecha 26 de abril de 2013, en la que se hace constar la Protocolización de la Autorización de Subdivisión de predios emitida por la Coordinación de Planeación Urbana, de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, así como el plano que lo acompaña con folio FUS201300140 de fecha 05 de abril de 2013, del predio identificado como Parcelas 225, 226, 205, 216 Z-8 P 2/2, Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, Km. 14+500 en el Ejido San José El Alto, del Municipio de Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, en tres fracciones con superficies de 347,477.95 m², 32,971.33 m² y 10,644.95 m²; desarrollándose en la primera de éstas, el Fraccionamiento habitacional de tipo popular denominado “Privalia Ambiente”.

4. Mediante oficio de fecha 13 de febrero de 2013, la Comisión Federal de Electricidad emitió la factibilidad de servicio de energía eléctrica para el fraccionamiento al que denominan “San Jose I”, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra Km.14+500, San José El Alto, Municipio de Querétaro; perteneciente a la empresa denominada “Fomento constructivo Alterno”, S. A. de C. V.

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 05 de julio de 2013, emitió la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica para el fraccionamiento al que denominan “San Jose I”, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra Km. 14+500, San José El Alto, Municipio de Querétaro; perteneciente a la empresa denominada “Fomento constructivo Alterno”, S. A. de C. V.

6. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1287/DGM/IV/2013 de fecha 28 de noviembre de 2013, emitió la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento Privalia Ambiente, a desarrollarse en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en Parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2 del Ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el que se encuentra el predio en que se desarrolla el condominio en comento.

7. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente denominada Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número SEDESU/DDU/COU/FC/2121/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013, emitió la

Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambianta”, ubicado en la Carretera Estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en Parcelas del Ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, cuya superficie total es de 347,477.95 m²; en dicho proyecto se contempla al Lote 30 de la Manzana IV, Etapa 2, con una superficie de 4,600.723 m², en el que se desarrolla el condominio habitacional de tipo popular denominado “GUAPILLA”. Así mismo considera una superficie adicional de 6,927.481 m², distribuida en diversos lotes al interior del fraccionamiento, correspondiente a las áreas de donación (transmisión gratuita para destinarse a obras públicas, servicios o reservas territoriales), por la autorización para el desarrollo de condominios al interior del fraccionamiento.

8. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio número SEDESU/SSMA/009/2014 de fecha 09 de enero de 2014, emitió la Autorización del Impacto Ambiental para la construcción de 1,928 viviendas del desarrollo habitacional ubicado en las Parcelas de la 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2, Ejido San Jose el Alto Municipio de Querétaro.

9. Mediante proyecto identificado con expediente número QR-002-13-D y folio 14-007, de fecha 05 de febrero de 2014, la Comisión Estatal de Aguas registró los proyectos de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para el fraccionamiento al que denominan “San José 1”, ubicado en las Parcelas 205, 206, 208, 201, 212, 214, 216, 225 y 226 del Ejido San José El Alto, en el Municipio de Querétaro, para el desarrollo de 2,100 viviendas, en las que se consideran las del presente condominio.

10. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal (actualmente denominada Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología), con fecha 27 de marzo de 2014 y expediente número 007/14, se llevó a cabo la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento habitacional de tipo popular denominado “Privalia Ambianta”, ubicado en diversas Parcelas del Ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad; en cuyo Lote marcado con el número 30 de la Manzana IV, se pretende llevar a cabo el desarrollo del condominio habitacional “GUAPILLA”.

11. Por oficio número VE/0785/2014 de fecha 28 de abril de 2014, la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2,100 viviendas, en el fraccionamiento ubicado en las Parcelas 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P2/2 del Ejido San José El Alto, en el Municipio de Querétaro, en cuya superficie se lleva a cabo el desarrollo del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambianta”, que incluye las viviendas en que se desarrollará el condominio.

12. En Sesión ordinaria de Cabildo, de fecha 6 de mayo de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo relativo a la Autorización provisional para Venta de lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambianta”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, de esta ciudad.

13. Mediante oficio número VE/0787/2016 de fecha 11 de abril de 2016 la Comisión Estatal de Aguas ratifica las 2,100 tomas de aguas emitidas en el oficio número VE/0785/2014 de fecha 28 de abril de 2014, para el fraccionamiento ubicado en las Parcelas 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P2/2 del Ejido San José El Alto, en el Municipio de Querétaro, en cuya superficie se lleva a cabo el desarrollo del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambianta”, que incluye las viviendas en que se desarrolla el condominio.

14. Respecto a las superficies que se transmiten gratuitamente al Municipio para destinarse a Obras Públicas, Servicios o Reservas Territoriales, por los desarrollos habitacionales bajo el Régimen de Propiedad en Condominio que se pretenden desarrollar en el Fraccionamiento “Privalia Ambianta”, el promotor conjunta dicha área en el Lote 13 de la Manzana IV, Etapa 3, con superficie de 6,927.481 m², para un mejor aprovechamiento en la dotación de los servicios referidos por parte del Municipio de Querétaro; dicha transmisión se hace constar en la Escritura Pública número 62,657 de fecha 29 de mayo de 2014, pasada ante la fe el Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular número 16 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00489392/0002, 00489393/0002, 00489405/0002, 00489404/0002, 00489382/0002, 00489383/0002, 00489384/0002, 00489385/0002, 00489386/0002, 00489387/0002, 00489388/0002, 00489389/0002, 00489390/0002, 00489391/0002, 00489394/0002, 00489395/0002, 00489406/0002, 00489407/0002, 00489408/0002, 00489409/0002, 00489397/0002, 00489396/0002, 00489398/0002, 00489399/0002, 00489400/0002, 00489401/0002, 00489402/0002, 00489403/0002, el día 07 de julio de 2014; formalizando así la transmisión de propiedad a título gratuito que otorga la Sociedad Mercantil “Fomento Constructivo Alterno”, S. A. de C. V., a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de 16,037.378 m² por concepto de área verde, 4,260.318 m² por concepto de plazas, 17,899.823 m² por concepto de equipamiento urbano, 6,927.481 m² por concepto de transmisión gratuita a Municipio condominal y 51,910.210 m² por concepto de vialidades del Fraccionamiento “Privalia Ambianta”.

15. Mediante oficio número SSPM/DAAP/1107/2015 de fecha 27 de abril de 2015, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico/Ejecutivo del condominio al que denominan “Guapilla”, ubicado en el Lote 30 Manzana IV, dentro del Fraccionamiento “Privalia Ambianta”, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de los mismos.

16. Mediante oficio número DMC/DT/1214/2015 de fecha 13 de mayo de 2015, la Dirección Municipal de Catastro emitió su opinión respecto al deslinde catastral de los lotes 26, 28, 30, 31 y 32 de la manzana IV, así como los lotes 02 y 07 de la manzana V, de la etapa 2 del Fraccionamiento “Privalia Ambianta”, considerando que al no existir conflicto en sus dimensiones y linderos, entre lo establecido en el plano de lotificación autorizado (SEDESU/DDU/COU/FC/2121/2013) y la poligonal producto del deslinde catastral del fraccionamiento (DMC2013085), no es necesario el deslinde individual del predio referido.

17. La Secretaría de Desarrollo Sustentable (actualmente denominada Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología), mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201503566 de fecha 22 de julio de 2015, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en el Lote 30 de la Manzana IV, Etapa 2 dentro del Fraccionamiento Habitacional de Tipo Popular denominado “Privalia Ambianta”, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 4,600.723 m², un condominio con 48 viviendas.

18. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología), con fecha 7 de diciembre de 2015 y expediente número 041/15, se llevó a cabo la Autorización de para la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento habitacional de tipo popular denominado "Privalia Ambiente", ubicado en Carretera Estatal No. 40, Anillo Vial Fray Junípero Serra Km. 13+120 al 13+760, del Ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad; en cuyo Lote marcado con el número 30 de la Manzana IV, se lleva a cabo el desarrollo del condominio habitacional "Guapilla".

19. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología mediante oficio número APC201500105 de fecha 8 de febrero de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio para el condominio habitacional de tipo popular denominado "Guapilla", ubicado en Privada Cumbre sin número, Lote 30 de la Manzana IV, Etapa 2 del fraccionamiento "Privalia Ambiente", en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "48 viviendas".

20. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología), con número de expediente C-007/16 de fecha 7 de marzo de 2016, se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "GUAPILLA", ubicado en Privada Cumbre número 201, Lote 30 de la Manzana IV, Etapa 2 del fraccionamiento denominado "Privalia Ambiente", en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, consistente en "48 VIVIENDAS".

21. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de fecha 7 de marzo de 2016, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "GUAPILLA", ubicado en Privada Cumbre número 201, Lote 30 de la Manzana IV, Etapa 2 del fraccionamiento denominado "Privalia Ambiente", en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, presenta comprobante de pago folio Z-3871115 de fecha 14 de marzo de 2016 por la cantidad de \$ 10,572.00 (diez mil quinientos sesenta y dos pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

22. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/3290/2016 de fecha 24 de junio de 2016, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "GUAPILLA", ubicado en Privada Cumbre número 201, Lote 30 de la Manzana IV, del fraccionamiento denominado "Privalia Ambiente", en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 39.80% 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 \$ 1,381,518.08 (un millón trescientos ochenta y un mil quinientos dieciocho pesos 08/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$1,765,177.07	X	60.20%	X
			100% + 30%
		Total Fianza	\$1,381,518.08

23. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/3290/2016 de fecha 24 de junio de 2016 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, presenta fianza numero 4438-00359-6 de fecha 24 de junio de 2016 por un monto de \$ 1,381,518.08 (un millón trescientos ochenta y un mil quinientos dieciocho pesos 08/100 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 "GUAPILLA", ubicado en Privada Cumbre número 201, Lote 30 de la Manzana IV, Etapa 2 del fraccionamiento denominado "Privalia Ambiente", en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, consistente en "48 VIVIENDAS".**

2.- 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.

3.- 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 \$ 5,544,563.17 (cinco millones quinientos cuarenta y cuatro mil quinientos sesenta y tres pesos 17/100 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 4,654.45 m2, que corresponden a la construcción de las viviendas que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201601320 de fecha 31 de marzo 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.

4.- 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. [...]"

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 “**GUAPILLA**”, ubicado en Privada Cumbre número 201, Lote 30 de la Manzana IV, Etapa 2 del fraccionamiento denominado “Privalia Ambiente”, en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, consistente en “**48 VIVIENDAS**”, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que se origina de un fraccionamiento autorizado, y cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro.

[...] Artículo 260. El desarrollador podrá obtener autorización para venta de unidades privativas, aún cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]; señalado en el considerando 20 del Dictamen Técnico.

[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]; señalado en el considerando 22 del Dictamen Técnico.

[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]; señalado en el considerando 21 del Dictamen Técnico.

[...] Artículo 261. Dentro de los sesenta días siguientes a la emisión de la autorización para venta de unidades privativas del condominio, por parte de la autoridad competente, el desarrollador deberá constituir garantía ante dicha autoridad, la cual, a juicio de la ésta podrá consistir en:

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]; señalado en el considerando 23 del Dictamen Técnico.

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 esta 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.

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 “Fomento Constructivo Alternativo”, 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 “GUAPILLA**”, ubicado en Privada Cumbre número 201, Lote 30 de la Manzana IV, Etapa 2 del fraccionamiento denominado “Privalia Ambiente”, en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, consistente en “**48 VIVIENDAS**”. Mismo que deberá dar cumplimiento a lo señalado en los Resolutivos del Dictamen antes mencionado.

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,

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.

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.

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 Gobierno del Estado, 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 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 su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González, y al Ing. Luis Miguel de la Torre Calvillo, representante legal de la empresa denominada “Fomento Constructivo Alterno”, S. A. de C. V.

QUERÉTARO, QRO., A 21 DE JULIO DE 2016.
ATENTAMENTE

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

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 entonces 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 escritos de fecha 04 de enero de 2016, dirigido al M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, presentado por la Lic. Sara Juliana Galván García, Apoderada para Actos de Administración de SCOTIABANK INVERLAT, S.A., I.B.M., solicita la **Autorización para la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “La Cantera II”**, ubicado en la Fracción 1 resultante de la Subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 19 Z-1, P 1/1, del Ejido Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 29,562 de fecha 29 de septiembre de año 2010, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad en los Folios Inmobiliarios números 226608/5, 80080/5, 227872/5, con fecha 21 de diciembre de 2010; se hizo constar el contrato de Fideicomiso de Administración identificado con el número “170074371”, que celebraron por una parte la sociedad mercantil denominada “Misión Inmobiliaria”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de “Fideicomitente A” y “Fideicomisario en Primer Lugar”, por otra parte la sociedad mercantil “Desarrolladora Edificare” Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de “Fideicomitente B” y “Fideicomisario en Segundo Lugar”, y por último “Scotiabank Inverlat”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de “Fiduciario”, por virtud del cual se afectaron los siguientes inmuebles: Parcelas números 19 Z-1 P1/1, 17 Z-1 P1/1, 21 Z-1 P1/1, todas ellas pertenecientes al Ejido Menchaca, en la delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro; con superficies de 8-14-22.44 Ha., 7-77-76.19 Ha. y 8-64-63.28 Ha. respectivamente.

2. Mediante escritura pública número 29,774 de fecha 13 de octubre de 2010, pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad; se hace constar el poder especial en cuanto a su objeto, pero general en cuanto a sus facultades para actos de administración, que otorga “Scotiabank Inverlat”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso identificado con el número “170074371”, a favor de la Licenciada Sara Juliana Galván García.

3. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0161/2011, de fecha 6 de mayo de 2011, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental respecto a la procedencia exclusivamente para 500 viviendas que se edificarán sobre las parcelas 17 Z-1 P1/1 y 19 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, para los desarrollos habitacionales denominados "La Cantera I" y "La Cantera II", en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
4. Mediante oficio número SSPM/324/DTM/IT/2011, de fecha 24 de marzo de 2011, la Dirección de Tránsito adscrita a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para desarrollo habitacional ubicado en las Parcelas 17 Z-1 P1/1, 19 Z-1 P1/1 y 21 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, correspondiente a los desarrollos "La Cantera I" y "La Cantera II"; debiendo dar cumplimiento a las acciones de mitigación vial indicadas en dicho documento.
5. Mediante licencia de Subdivisión de Predios número FUS201100038 de fecha 25 de enero de 2011, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal determinó factible autorizar la subdivisión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, que cuenta con una superficie total de 81,497.47 m², en dos fracciones con superficies de 2,922.11 m² y 78,575.36 m², de las cuales la fracción 1 corresponde a una sección de la avenida Paseo de las Moras que se deberá transmitir a título gratuito mediante escritura pública a favor de Municipio de Querétaro, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro.
6. Mediante licencia de Subdivisión de Predios número FUS201100139 de fecha 14 de marzo de 2011, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal determinó factible autorizar la subdivisión de la Fracción 2 de la Parcela 19 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, que cuenta con una superficie total de 78,575.36 m², en ocho fracciones con superficies de 51,643.16 m², 12,719.10 m², 530.60 m², 1,499.61 m², 1,142.50 m², 10,859.68 m², 58.29 m² y 122.42 m², de las cuales la fracción 8 corresponde a una sección de la Avenida Paseo de las Moras, y las Fracciones 3, 4, 5 y 7 corresponden a Áreas de Donación para Equipamiento Urbano, que se deberán transmitir a título gratuito mediante escritura pública a favor de Municipio de Querétaro, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro.
7. Mediante escritura pública número 34,486 de fecha 23 de diciembre de 2011, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los Folios Inmobiliarios 413271/1, 413272/1, 413274/1 y 413275/1 con 10 de febrero de 2012; se hace constar la protocolización del oficio y plano número "FUS201100038", autorizados con fecha 25 de enero de 2011, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el cual se autoriza subdividir en 2 fracciones el inmueble que cuenta con una superficie de 81,497.47 m²; ubicado en la Parcela 19 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca de esta ciudad, quedando subdividido de la siguiente manera: Fracción 1 con superficie de 2,922.11 m²; y Fracción 2 con superficie de 78,575.36 m².
8. Mediante escritura pública número 34,679 de fecha 13 de enero de 2012, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios 413278/1, 413587/1, 413700/1, 413701/1, 413702/1, 413705/1, 413706/1 y 413707/1 con fecha 10 de febrero de 2012; se hace constar la protocolización del oficio y plano número "FUS201100139", autorizados con fecha 14 de marzo de 2011, por la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el cual se autoriza subdividir la Fracción 2 con superficie 78,575.36 m², referida en el considerando anterior, en ocho fracciones, de las que la Fracción 1 resulta una superficie 51,643.16 m² corresponde a la fracción en la que se lleva a cabo el desarrollo del fraccionamiento objeto del presente estudio.
9. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201200404, de fecha 27 de febrero de 2012, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal dictaminó factible la modificación del dictamen de uso de suelo número DUS2010005169 de fecha 8 de noviembre de 2010, para ubicar en la parcela 19 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal de Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 51,643.16 m², un desarrollo habitacional de hasta seiscientos veinticuatro viviendas, con una densidad de población de 400 Hab/Ha.
10. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio número DDU/CPU/FC/2137/2012, de fecha 24 de julio de 2012, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "La Cantera II", ubicado en la Fracción 1 de la Fracción 2 de la Parcela 19 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
11. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio número DDU/CPU/FC/3492/2013, de fecha 8 de noviembre de 2013, emitió la Revisión del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "La Cantera II", ubicado en la Fracción 1 de la Fracción 2 de la Parcela 19 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, derivado del incremento de 65 lotes y de la disminución de 4 viviendas, sin rebasar la densidad, ni modificar la traza autorizada, quedando las superficies de la siguiente manera:

Tabla de Superficies Generales Fraccionamiento "La Cantera II"									
Autorizado DDU/CPU/FC/2137/2012					Propuesta de Relotificación				
Uso	Superficie	%	No. Viviendas	No. Lotes	Uso	Superficie	%	No. Viviendas	No. Lotes
Habitacional	35,301.18	68.36%	406	4	Habitacional	6,936.00	13.43%	62	62
					Condominal	24,547.44	47.53%	340	3
					Comercial	761.58	1.47%	0	4
Equipamiento	12,596.03	24.39%	0	1	Donación	12,596.03	24.39%	0	1
Vialidad	3,745.95	7.25%	0	0	Vialidad	6,802.11	13.17%		
Total Fraccionamiento	51,643.16	100.00%	406	5	Total Fraccionamiento	51,643.16	100.00%	402	70

Etapa 1									
Autorizado DDU/CPU/FC/2137/2012					Propuesta de Relotificación				
Uso	Superficie	%	No. Viviendas	No. Lotes	Uso	Superficie	%	No. Viviendas	No. Lotes
Habitacional	17,916.91	86.35%	204	2	Habitacional	6,936.00	33.43%	62	62
					Condominal	7,163.17	34.52%	120	1
					Comercial	761.58	3.67%	0	4
Equipamiento	0	0.00%	0	0	Donación	0	0.00%	0	0
Vialidad	2,832.77	13.65%	0	0	Vialidad	5,888.93	28.38%	0	0
Total Etapa 1	20,749.68	100.00%	204	2	Total Etapa 1	20,749.68	100.00%	182	67

Etapa 2									
Autorizado DDU/CPU/FC/2137/2012					Propuesta de Relotificación				
Uso	Superficie	%	No. Viviendas	No. Lotes	Uso	Superficie	%	No. Viviendas	No. Lotes
Habitacional	17,384.27	56.27%	202	2	Habitacional	0	0.00%	0	0
					Condominal	17,384.27	56.27%	220	2
					Comercial	0	0.00%	0	0
Equipamiento	12,596.03	40.77%	0	1	Donación	12,596.03	40.77%	0	1
Vialidad	913.18	2.96%	0	0	Vialidad	913.18	2.96%	0	0
Total Etapa 2	30,893.48	100.00%	202	3	Total Etapa 2	30,893.48	100.00%	220	3

12. Mediante sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de noviembre de 2013, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la autorización de la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, asignación de Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "La Cantera II" Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez.

13. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del acuerdo referido en el punto anterior, el promotor presenta escritura número 41,831, de fecha 29 de agosto de 2014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los Folios Inmobiliarios 00497585/0003, 00497587/0002, 00497586/0002 de fecha 29 de octubre de 2014; en la que se hace constar la formalización de la transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo bajo la modalidad de donación pura a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 12,596.03 m², por concepto de donación, equivalente al 24.39% de la superficie total del desarrollo; así como una superficie de 6,802.11 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.

14. El promotor presenta oficio con folio número SSPM/DAAP/1843/2013, de fecha 11 de septiembre de 2013, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, en el que se otorga la Autorización del Proyecto de Alumbrado Público, con el cual da cumplimiento al Acuerdo SEPTIMO, del Acuerdo de fecha 26 de noviembre de 2013.

15. Para dar cumplimiento al Acuerdo de fecha 26 de noviembre de 2013, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, relativo a la autorización de la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, asignación de Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "La Cantera II" Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, el promotor presenta copia simple de los siguientes recibos de pago:

- Recibo único de pago con folio Z-657890, de fecha 20 de diciembre del 2013, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$45,654.18 (cuarenta y cinco mil seiscientos cincuenta y cuatro pesos 18/100 M. N.), por concepto de derechos de supervisión,
- Recibo único de pago con folio Z-657894, de fecha 20 de diciembre del 2013, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$2,781.29 (dos mil setecientos ochenta y uno pesos 29/100 M. N.), por correspondiente a los Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento,
- Recibo único de pago con folio Z-657887, de fecha 20 de diciembre del 2013, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$108,175.89 (ciento ocho mil ciento setenta y cinco pesos 89/100 M. N.), por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1 del fraccionamiento, por lo que se da cumplimiento al Acuerdo DÉCIMO OCTAVO.
- Recibo único de pago con folio Z-657893, de fecha 20 de diciembre del 2013, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$23,372.89 (veintitrés mil trescientos setenta y dos pesos 89/100 M. N.), por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Comercial de la Etapa 1 del fraccionamiento, por lo que se da cumplimiento al Acuerdo DÉCIMO NOVENO.

16. Para dar cumplimiento al Acuerdo de fecha 26 de noviembre de 2013, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, relativo a la autorización de la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, asignación de Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "La Cantera II" Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, el promotor presenta la siguiente documentación:

- Copia simple de la publicación en Gaceta Municipal número 28, tomo I, de fecha 21 de enero de 2014, así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga Número 31 y 32 de fecha 06 de junio de 2014 y 13 de junio de 2014 respectivamente con la cual se da cumplimiento al transitorio PRIMERO, del acuerdo antes mencionado.
- Copia de la escritura número 41,830, de fecha 29 de agosto de 2014, en la que se hace otorga la protocolización del Acuerdo tomado en la Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro, de fecha 26 de noviembre de 2013, mediante el cual se Autorizó la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, asignación de Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "La Cantera II", Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los Folios Inmobiliarios 00413278/0007, 00413278/0008, 00497501/0003, 00497501/0004, 00497501/0005, 00497549/0001, 00497550/0001, 00497518/0001, 00497519/0001, 00497520/0001, 00497521/0001, 00497522/0001, 00497523/0001, 00497524/0001, 00497525/0001, 00497526/0001, 00497527/0001, 00497528/0001, 00497529/0001, 00497530/0001, 00497531/0001, 00497532/0001, 00497533/0001, 00497534/0001, 00497535/0001, 00497536/0001, 00497537/0001, 00497538/0001, 00497539/0001, 00497540/0001, 00497541/0001, 00497542/0001, 00497543/0001, 00497544/0001, 00497546/0001, 00497547/0001, 00497548/0001, 00497545/0001, 00497552/0001, 00497551/0001, 00497553/0001, 00497554/0001, 00497555/0001, 00497556/0001, 00497557/0001, 00497558/0001, 00497559/0001, 00497560/0001, 00497561/0001, 00497562/0001, 00497563/0001, 00497564/0001, 00497565/0001, 00497566/0001, 00497567/0001, 00497568/0001, 00497569/0001, 00497570/0001, 00497571/0001, 00497572/0001, 00497573/0001, 00497574/0001, 00497575/0001, 00497576/0001, 00497577/0001, 00497578/0001, 00497579/0001, 00497580/0001, 00497581/0001, 00497582/0001, 00497583/0001, 00497584/0001, 00497585/0001, de fecha 29 de octubre de 2014.

17. Mediante oficio número DDU/CPU/FC/4461/2015, de fecha 06 de noviembre de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, señala que la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado "La Cantera II", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, cuenta con un 17.05% de avance en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que el promotor deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro por la cantidad de \$2,625,777.07 (dos millones seiscientos veinticinco mil setecientos setenta y siete pesos 07/100 M.N.), misma que servirá para garantizar la ejecución de las obras faltantes del Fraccionamiento; por lo que el promotor presenta lo siguiente:

- Fianza expedida por ACE Fianzas Monterrey, de fecha 06 de noviembre de 2015, con número de fianza 1677016, por un monto de \$ 2,625,777.07 (dos millones seiscientos veinticinco mil setecientos setenta y siete pesos 07/100 M.N.), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.

18. El promotor deberá presentar evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo número DUS201200404, de fecha 27 de febrero de 2012, el cual menciona lo siguiente:

- Previo a su desarrollo, se deberá garantizar el acceso al predio a través de una vialidad pública y con servicios, por lo cual debe realizar los trámites necesarios para su autorización, ejecución y liberación de las áreas correspondientes, así como la dotación de los servicios de infraestructura urbana necesarios para su desarrollo.
- Previo a su desarrollo deberá contar las factibilidades de servicios correspondientes, debiendo 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, según corresponda, el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional del Agua, para el desalojo de las aguas pluviales (escurrimientos naturales y los que genere el proyecto a desarrollar), señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda genera por riesgo de inundación en la zona.

19. El promotor deberá presentar evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el Dictamen Impacto Vial con folio SSPM/DTM/IT/1659/2009 de fecha 21 de octubre de 2009.

20. 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 "LA CANTERA II"**

\$4,880,384.53	X	1.50%	\$73,205,77
T O T A L			\$73,205,77

21. 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, la siguiente cantidad

IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL ETAPA

1

Habitacional	10,000.00	M ²	X	\$9.00	\$90,000.00
--------------	-----------	----------------	---	--------	-------------

T O T A L

\$90,000.00

22. Mediante oficio folio SAY/1892/2016, de fecha 22 de marzo 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 autorizaron el siguiente asunto:

1. *Acuerdo por el que se Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo popular denominado "La Cantera II", ubicado en la fracción 1 resultante de la Subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 19 Z-1, P 1/1, del Ejido Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González.*

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto de Acuerdo de Cabildo aprobado en fecha 13 de octubre de 2015, resolutive a la Delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.

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

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE** que se otorgue la **Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado "La Cantera II"**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

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 20** 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.

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 Impuestos por Superficie Vendible Habitacional del fraccionamiento, la cantidad señalada en el **Considerando 21** 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.

El promotor deberá presentar previo a la autorización para la venta de lotes y/o cualquier otro tramite relacionado con el fraccionamiento, ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal, los Proyectos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, debidamente Autorizados por el organismo operador correspondiente a la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado "La Cantera II", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, así como dar cumplimiento de las condicionantes establecidas en el Dictamen de Uso de Suelo número DUS201200404, de fecha 27 de febrero de 2012.

El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, previo a la autorización para la venta de lotes y/o cualquier otro tramite 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 popular denominado "La Cantera II".

El promotor deberá presentar previo a la autorización de venta de lotes de la Etapa 1, un informe del avance en el cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el Dictamen Impacto Vial con folio SSPM/DTM/IT/1659/2009 de fecha 21 de octubre de 2009.

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, alcantarillado sanitario y pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, para el total de las viviendas.

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, la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional del Agua, para el desalojo de las aguas pluviales (escurrimientos naturales y los que genere el proyecto a desarrollar), señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda genera por riesgo de inundación en la zona.

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.

Con fundamento en el artículo 148 y 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del desarrollo inmobiliario, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas a la autoridad correspondiente.

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.

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.

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.

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.

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 Epigmenio González. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

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.

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.

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 a la Lic. Sara Juliana Galván García, Apoderada para Actos de Administración de SCOTIABANK INVERLAT, S.A., I.B.M., **la autorización para la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de la Etapa 1, de tipo popular denominado “La Cantera II”**, ubicado en la Fracción 1 resultante de la Subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 19 Z-1, P 1/1, del Ejido Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

SEGUNDO: 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 20**, así como el Impuestos por Superficie Vendible Habitacional del fraccionamiento, la cantidad señalada en el **Considerando 21** 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.

TERCERO: El promotor deberá presentar previo a la autorización para la venta de lotes y/o cualquier otro tramite relacionado con el fraccionamiento, ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal, los Proyectos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, debidamente Autorizados por el organismo operador correspondiente a la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado “La Cantera II”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

CUARTO: El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, previo a la autorización para la venta de lotes y/o cualquier otro tramite 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 popular denominado “La Cantera II”.

QUINTO: El promotor deberá presentar para la venta de lotes de la Etapa 1, los documentos en los que señale el cumplimiento de las condicionantes establecidas en el Dictamen de Uso de Suelo número DUS201200404, de fecha 27 de febrero de 2012, ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

SEXTO: El promotor deberá presentar un informe del avance en el cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el Dictamen Impacto Vial con folio SSPM/DTM/IT/1659/2009 de fecha 21 de octubre de 2009, para la autorización de ventas de las Etapa 1.

SEPTIMO: 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, alcantarillado sanitario y pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, para el total de las viviendas.

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, la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional del Agua, para el desalojo de las aguas pluviales (escurrimientos naturales y los que genere el proyecto a desarrollar), señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda genera por riesgo de inundación en la zona.

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: Con fundamento en el artículo 148 y 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del desarrollo inmobiliario, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas a la autoridad correspondiente.

DÉCIMO PRIMERO: 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 SEGUNDO 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 TERCERO: En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en 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 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 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 Epigmenio González. 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, Delegación Municipal Epigmenio González y a la Lic. Sara Juliana Galván García, Apoderada para Actos de Administración de SCOTIABANK INVERLAT, S.A., I.B.M.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 03 DE MAYO 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**

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; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V Y VI, 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; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:
 - a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
 - b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de julio de 2015, publicado en la Gaceta Municipal No. 64 Tomo II, el día 21 de julio de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” de fecha 24 de julio de 2015, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el delegar facultades en materia de Desarrollo Urbano a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, acuerdo, estableciendo textualmente lo siguiente:
“... **ACUERDO**
... **SEXTO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro.
...”
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, V y VII del artículo 244 de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización

- 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 Sustentable, 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, de un Condominio que NO requiere obras de urbanización.

9. Que mediante escrito presentado por el C. Francisco Antonio Gonzalez y Olvera, en esta Secretaría de Desarrollo Sustentable con fecha 21 de agosto de 2015, solicitó la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**LA TORTUGA**", ubicado en la calle Hacienda La Tortuga número 313, Fraccionamiento "El Jacal", en la Delegación Municipal Josefa Vergara de esta ciudad, consistente en "**5 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 42,462 de fecha 11 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito de la Notaría número 35 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario número 00503990/0001 de fecha 17 de febrero de 2015, donde se hace constar la protocolización del plano certificado de fecha 28 de octubre de 2014, expedido por la Dirección Municipal de Catastro de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, con número de folio DMC2014099, el cual contiene el "Deslinde Catastral" del predio urbano identificado como lote 106 en Hacienda la Tortuga número 313 en el Fraccionamiento El Jacal Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 1,038.680 m², con las siguientes medidas y colindancias: al noroeste: 50.012 m con propiedad privada de José Manuel Gonzalez Gomez; al noreste: en 8 tramos de 0.379 m, 5.546 m, 0.300 m, 0.364 m y 0.754 m, 3.424 m, 7.160 m y 1.999 m con calle Hacienda la Tortuga; al sureste: en 5 tramos de 10.052 m, 9.957m, 10.042 m, 9.963 m y 14.435 m con vialidad interna condominio Conjunto Navegantes; al suroeste: en 3 tramos de 5.962 m, 5.441 m y 9.006 m con propiedad privada de José Antonio Marine González y Hector Muñoz Hernández, misma que se otorga a solicitud del señor Francisco Antonio Gonzalez y Olvera.

2. La Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201302563 de fecha 7 de mayo de 2013, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar 5 viviendas unifamiliares bajo régimen de propiedad en condominio, en el predio urbano ubicado en calle Hacienda la Tortuga número 313 del Fraccionamiento El Jacal.

3. Cuenta con contratos de agua por parte de la Comisión Estatal de Aguas con números 011156289-9, 011156290-7, 011156292-3, 011156293-1 y 011156294-9, todos para el predio ubicado en calle Hacienda La Tortuga número 313, del Fraccionamiento El Jacal, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez de esta ciudad.

4. Presenta recibo de pago por parte de la Comisión Federal de Electricidad con números de cuenta 05DP09A010502435, 05DP09A010502440, 05DP09A010502450 y 05DP09A010502455 para el predio ubicado en calle Hacienda La Tortuga número 313, del Fraccionamiento El Jacal, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez de esta ciudad.

5. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante oficio número APC201500046 de fecha 29 de junio de 2015, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el condominio habitacional de tipo residencial denominado "La Tortuga", ubicado en calle Hacienda La Tortuga número 313, Fraccionamiento El Jacal, en la Delegación Josefa Vergara y Hernandez de esta ciudad, consistente en 5 viviendas.

6. De revisión al proyecto del condominio, se verificó que el proyecto no contiene vialidades internas y obras de urbanización de uso común en su interior, **por lo que no es necesario emitir la Autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización**, debiendo tramitarse al efecto la licencia de construcción de las unidades privativas, para lo cual la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la licencia de construcción número LCO201402300.

7. Se hace constar la formalización de transmisión de las áreas de donación para equipamiento urbano, a título gratuito mediante escritura 1,641 de fecha 6 de octubre de 1974 ante la fe del Lic. Alberto Fernandez Riveroll Notario Público de esta demarcación notarial, que otorgó el Fraccionamiento El Jacal, a favor de Gobierno del Estado de Querétaro, por lo que dado que el lote donde se desarrolla el condominio forma parte de dicho fraccionamiento, se le tiene en el supuesto del artículo 156 párrafo cuarto del Código Urbano del Estado de Querétaro, por lo que no es necesaria la presentación del requisito señalado en el artículo 225 fracción V de dicho Código.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

Con base a los puntos anteriormente expuestos y al Artículo 245, cuando se trate de edificación de unidades en condominio de 2 a 10 unidades privativas que no contengan obras de urbanización, sólo se requerirá el visto bueno al proyecto de distribución y denominación, así como la emisión de la declaratoria de régimen de propiedad en condominio; debiéndose estar a lo dispuesto en el reglamento de construcción del municipio que corresponda, por lo que *esta Secretaría de Desarrollo Sustentable no tiene inconveniente en emitir la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio* para el condominio habitacional de tipo residencial denominado “**LA TORTUGA**”, ubicado en calle Hacienda La Tortuga número 313, Fraccionamiento “El Jacal”, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez de esta ciudad, consistente en “**5 VIVIENDAS**”.

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.

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 \$ 1,812,393.63 (Un millón ochocientos doce mil trescientos noventa y tres pesos 63/100 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 1,104.55 m2, que corresponden a la construcción de las 5 viviendas que conforman al condominio, indicados en la licencia de construcción número 392-2000 de fecha 11 de febrero de 2000, 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.

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, sala 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 del cajón de estacionamiento de cada unidad
- 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, 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 Sustentable Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al C. Francisco Antonio Gonzalez y Olvera, la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, PARA EL CONDOMINIO HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL DENOMINADO “LA TORTUGA”**, ubicado en calle Hacienda La Tortuga número 313, Fraccionamiento “El Jacal”, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez de esta ciudad, consistente en **“5 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 Sustentable Municipal, 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.

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 Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sustentable y a la Dirección General Jurídica Municipal.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección General Jurídica Municipal, Delegación Municipal de Josefa Vergara y Hernandez y al C. Francisco Antonio Gonzalez y Olvera.

**SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 10 DE SEPTIEMBRE DE 2015.
A T E N T A M E N T E**

**DR. RAMÓN ABONCE MEZA
SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE**

.....

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 entonces 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 escritos de fecha 25 de enero de 2016, dirigido al M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, presentado por la Lic. Sara Juliana Galván García, Apoderada para Actos de Administración de SCOTIABANK INVERLAT, S.A., I.B.M., solicita **la Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “La Cantera II”,** ubicado en la Fracción 1 resultante de la Subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 19 Z-1, P 1/1, del Ejido Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 29,562 de fecha 29 de septiembre de año 2010, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad en los Folios Inmobiliarios números 226608/5, 80080/5, 227872/5, con fecha 21 de diciembre de 2010; se hizo constar el contrato de Fideicomiso de Administración identificado con el número “170074371”, que celebraron por una parte la sociedad mercantil denominada “Misión Inmobiliaria”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de “Fideicomitente A” y “Fideicomisario en Primer Lugar”, por otra parte la sociedad mercantil “Desarrolladora Edificare” Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de “Fideicomitente B” y “Fideicomisario en Segundo Lugar”, y por último “Scotiabank Inverlat”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de “Fiduciario”, por virtud del cual se afectaron los siguientes inmuebles: Parcelas números 19 Z-1 P1/1, 17 Z-1 P1/1, 21 Z-1 P1/1, todas ellas pertenecientes al Ejido Menchaca, en la delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro; con superficies de 8-14-22.44 Ha., 7-77-76.19 Ha. y 8-64-63.28 Ha. respectivamente.

2. Mediante escritura pública número 29,774 de fecha 13 de octubre de 2010, pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad; se hace constar el poder especial en cuanto a su objeto, pero general en cuanto a sus facultades para actos de administración, que otorga “Scotiabank Inverlat”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso identificado con el número “170074371”, a favor de la Licenciada Sara Juliana Galván García.

3. Mediante oficio número SSPM/324/DTM/IT/2011, de fecha 24 de marzo de 2011, la Dirección de Tránsito adscrita a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para desarrollo habitacional ubicado en las Parcelas 17 Z-1 P1/1, 19 Z-1 P1/1 y 21 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, correspondiente a los desarrollos “La Cantera I” y “La Cantera II”; debiendo dar cumplimiento a las acciones de mitigación vial indicadas en dicho documento.

4. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0161/2011, de fecha 6 de mayo de 2011, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental respecto a la procedencia exclusivamente para 500 viviendas que se edificarán sobre las parcelas 17 Z-1 P1/1 y 19 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, para los desarrollos habitacionales denominados "La Cantera I" y "La Cantera II", en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; debiendo dar cumplimiento a las acciones de mitigación vial indicadas en dicho documento.

5. Mediante licencia de Subdivisión de Predios número FUS201100038 de fecha 25 de enero de 2011, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal determinó factible autorizar la subdivisión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, que cuenta con una superficie total de 81,497.47 m², en dos fracciones con superficies de 2,922.11 m² y 78,575.36 m², de las cuales la fracción 1 corresponde a una sección de la Avenida Paseo de las Moras que se deberá transmitir a título gratuito mediante escritura pública a favor de Municipio de Querétaro, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro.

6. Mediante licencia de Subdivisión de Predios número FUS201100139 de fecha 14 de marzo de 2011, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal determinó factible autorizar la subdivisión de la Fracción 2 de la Parcela 19 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, que cuenta con una superficie total de 78,575.36 m², en ocho fracciones con superficies de 51,643.16 m², 12,719.10 m², 530.60 m², 1,499.61 m², 1,142.50 m², 10,859.68 m², 58.29 m² y 122.42 m², de las cuales la fracción 8 corresponde a una sección de la Avenida Paseo de las Moras, y las Fracciones 3, 4, 5 y 7 corresponden a Áreas de Donación para Equipamiento Urbano, que se deberán transmitir a título gratuito mediante escritura pública a favor de Municipio de Querétaro, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro.

7. Mediante escritura pública número 34,486 de fecha 23 de diciembre de 2011, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los Folios Inmobiliarios 413271/1, 413272/1, 413274/1 y 413275/1 con 10 de febrero de 2012; se hace constar la protocolización del oficio y plano número "FUS201100038", autorizados con fecha 25 de enero de 2011, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el cual se autoriza subdividir en 2 fracciones el inmueble que cuenta con una superficie de 81,497.47 m²; ubicado en la Parcela 19 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca de esta ciudad, quedando subdividido de la siguiente manera: Fracción 1 con superficie de 2,922.11 m²; y Fracción 2 con superficie de 78,575.36 m².

8. Mediante escritura pública número 34,679 de fecha 13 de enero de 2012, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios 413278/1, 413587/1, 413700/1, 413701/1, 413702/1, 413705/1, 413706/1 y 413707/1 con fecha 10 de febrero de 2012; se hace constar la protocolización del oficio y plano número "FUS201100139", autorizados con fecha 14 de marzo de 2011, por la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el cual se autoriza subdividir la Fracción 2 con superficie 78,575.36 m², referida en el considerando anterior, en ocho fracciones, de las que la Fracción 1 resulta una superficie 51,643.16 m² corresponde a la fracción en la que se lleva a cabo el desarrollo del fraccionamiento objeto del presente estudio.

9. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201200404, de fecha 27 de febrero de 2012, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal dictaminó factible la modificación del dictamen de uso de suelo numero DUS2010005169 de fecha 8 de noviembre de 2010, para ubicar en la parcela 19 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 51,643.16 m², para ubicar un desarrollo habitacional de hasta seiscientos veinticuatro (624) con viviendas bajo régimen de propiedad en condominio, con una densidad de población de 400 Hab/Ha.

10. El promotor deberá presentar evidencia del cumplimiento de las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo número DUS201200404, de fecha 27 de febrero de 2012, respecto a presentar la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional del Agua, para el desalojo de las aguas pluviales (escurrimientos naturales y los que genere el proyecto a desarrollar), señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplara a efecto de mitigar el impacto que se pueda genera por riesgo de inundación en la zona.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio número DDU/CPU/FC/2137/2012, de fecha 24 de julio de 2012, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "La Cantera II", ubicado en la Fracción 1 de la Fracción 2 de la Parcela 19 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio número DDU/CPU/FC/3492/2013, de fecha 8 de noviembre de 2013, emitió la Revisión del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "La Cantera II", ubicado en la Fracción 1 de la Fracción 2 de la Parcela 19 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, derivado del incremento de 65 lotes y de la disminución de 4 viviendas, sin rebasar la densidad, ni modificar la traza autorizada, quedando las superficies de la siguiente manera:

Tabla de Superficies Generales Fraccionamiento "La Cantera II"									
Autorizado DDU/CPU/FC/2137/2012					Propuesta de Relotificación				
Uso	Superficie	%	No. Viviendas	No. Lotes	Uso	Superficie	%	No. Viviendas	No. Lotes
Habitacional	35,301.18	68.36%	406	4	Habitacional	31,483.44	60.96%	402	65
					Comercial	761.58	1.47%	0	4
Equipamiento	12,596.03	24.39%	0	1	Donación	12,596.03	24.39%	0	1
Vialidad	3,745.95	7.25%	0	0	Vialidad	6,802.11	13.17%	0	0
Total Fraccionamiento	51,643.16	100.00%	406	5	Total Fraccionamiento	51,643.16	100.00%	402	70

Etapa 1									
Autorizado DDU/CPU/FC/2137/2012					Propuesta de Relotificación				
Uso	Superficie	%	No. Viviendas	No. Lotes	Uso	Superficie	%	No. Viviendas	No. Lotes
Habitacional	17,916.91	86.35%	204	2	Habitacional	6,936.00	33.43%	62	62
					Condominal	7,163.17	34.52%	120	1
					Comercial	761.58	3.67%	0	4
Equipamiento	0	0.00%	0	0	Donación	0	0.00%	0	0
Vialidad	2,832.77	13.65%	0	0	Vialidad	5,888.93	28.38%	0	0
Total Etapa 1	20,749.68	100.00%	204	2	Total Etapa 1	20,749.68	100.00%	182	67

Etapa 2									
Autorizado DDU/CPU/FC/2137/2012					Propuesta de Relotificación				
Uso	Superficie	%	No. Viviendas	No. Lotes	Uso	Superficie	%	No. Viviendas	No. Lotes
Habitacional	17,384.27	56.27%	202	2	Habitacional	0	0.00%	0	0
					Condominal	17,384.27	56.27%	220	2
					Comercial	0	0.00%	0	0
Equipamiento	12,596.03	40.77%	0	1	Donación	12,596.03	40.77%	0	1
Vialidad	913.18	2.96%	0	0	Vialidad	913.18	2.96%	0	0
Total Etapa 2	30,893.48	100.00%	202	3	Total Etapa 2	30,893.48	100.00%	220	3

13. Mediante sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de noviembre de 2013, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la autorización de la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, asignación de Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "La Cantera II" Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez.

14. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo referido en el punto anterior, el promotor presenta escritura número 41,831, de fecha 29 de agosto de 2014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los Folios Inmobiliarios 00497585/0003, 00497587/0002, 00497586/0002 de fecha 29 de octubre de 2014; en la que se hace constar la formalización de la transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo bajo la modalidad de donación pura a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 12,596.03 m², por concepto de donación para equipamiento urbano, equivalente al 24.39% de la superficie total del desarrollo; así como una superficie de 6,802.11 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.

15. El promotor presenta oficio con folio número SSPM/DAAP/1843/2013, de fecha 11 de septiembre de 2013, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, en el que se otorga la Autorización del Proyecto de Alumbrado Público, con el cual da cumplimiento al Acuerdo SEPTIMO, del Acuerdo de fecha 26 de noviembre de 2013.

16. Para dar cumplimiento al Acuerdo de fecha 26 de noviembre de 2013, relativo a la autorización de la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, asignación de Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "La Cantera II" Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, el promotor presenta copia simple de los siguientes recibos de pago:

- Recibo único de pago con folio Z-657890, de fecha 20 de diciembre del 2013, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$45,654.18 (cuarenta y cinco mil seiscientos cincuenta y cuatro pesos 18/100 M. N.), por concepto de derechos de supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento.
- Recibo único de pago con folio Z-657894, de fecha 20 de diciembre del 2013, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$2,781.29 (dos mil setecientos ochenta y uno pesos 29/100 M. N.), correspondiente a los Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento.
- Recibo único de pago con folio Z-657887, de fecha 20 de diciembre del 2013, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$108,175.89 (ciento ocho mil ciento setenta y cinco pesos 89/100 M. N.), por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1 del fraccionamiento, por lo que se da cumplimiento al Acuerdo DÉCIMO OCTAVO.
- Recibo único de pago con folio Z-657893, de fecha 20 de diciembre del 2013, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$23,372.89 (veintitrés mil trescientos setenta y dos pesos 89/100 M. N.), por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Comercial de la Etapa 1 del fraccionamiento, por lo que se da cumplimiento al Acuerdo DÉCIMO NOVENO.

17. Para dar cumplimiento al Acuerdo de fecha 26 de noviembre de 2013, relativo a la autorización de la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, asignación de Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "La Cantera II" Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, el promotor presenta la siguiente documentación:

- Copia simple de la publicación del Acuerdo de autorización en la Gaceta Municipal número 28, tomo I, de fecha 21 de enero de 2014, así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga Número 31 y 32 de fecha

06 de junio de 2014 y 13 de junio de 2014 respectivamente con la cual se da cumplimiento al transitorio PRIMERO, del Acuerdo antes mencionado.

- Copia de la escritura número 41,830, de fecha 29 de agosto de 2014, en la que se hace otorga la protocolización del Acuerdo tomado en la Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro, de fecha 26 de noviembre de 2013, mediante el cual se Autorizó la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, asignación de Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "La Cantera II", Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los Folios Inmobiliarios 00413278/0007, 00413278/0008, 00497501/0003, 00497501/0004, 00497501/0005, 00497549/0001, 00497550/0001, 00497518/0001, 00497519/0001, 00497520/0001, 00497521/0001, 00497522/0001, 00497523/0001, 00497524/0001, 00497525/0001, 00497526/0001, 00497527/0001, 00497528/0001, 00497529/0001, 00497530/0001, 00497531/0001, 00497532/0001, 00497533/0001, 00497534/0001, 00497535/0001, 00497536/0001, 00497537/0001, 00497538/0001, 00497539/0001, 00497540/0001, 00497541/0001, 00497542/0001, 00497543/0001, 00497544/0001, 00497546/0001, 00497547/0001, 00497548/0001, 00497545/0001, 00497552/0001, 00497551/0001, 00497553/0001, 00497554/0001, 00497555/0001, 00497556/0001, 00497557/0001, 00497558/0001, 00497559/0001, 00497560/0001, 00497561/0001, 00497562/0001, 00497563/0001, 00497564/0001, 00497565/0001, 00497566/0001, 00497567/0001, 00497568/0001, 00497569/0001, 00497570/0001, 00497571/0001, 00497572/0001, 00497573/0001, 00497574/0001, 00497575/0001, 00497576/0001, 00497577/0001, 00497578/0001, 00497579/0001, 00497580/0001, 00497581/0001, 00497582/0001, 00497583/0001, 00497584/0001, 00497585/0001, de fecha 29 de octubre de 2014.

18. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficios número VE/1679/2015 de fecha 22 de octubre de 2015, emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 301 viviendas del desarrollo denominado "La Cantera II", ubicado en la Parcela No. 17 y 19 Z-1 P1/1, Ejido Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

19. Mediante oficio número DDU/CPU/FC/4461/2015, de fecha 06 de noviembre de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano, señala que la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado "La Cantera II", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, cuenta con un 17.05% de avance en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que el promotor deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro por la cantidad de \$2,625,777.07 (dos millones seiscientos veinticinco mil setecientos setenta y siete pesos 07/100 M.N.), misma que servirá para garantizar la ejecución de las obras faltantes de dicha Etapa del Fraccionamiento; para lo cual el promotor presenta lo siguiente:

- Fianza expedida por ACE Fianzas Monterrey, de fecha 06 de noviembre de 2015, con número de fianza 1677016, por un monto de \$2'625,777.07 (dos millones seiscientos veinticinco mil setecientos setenta y siete pesos 07/100 M.N.), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.

20. 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 de la Etapa 2 del fraccionamiento, la siguiente cantidad.

**DERECHOS DE SUPERVISIÓN DEL
FRACCIONAMIENTO "LA CANTERA II" ETAPA 2**

\$758,540.18	X	1.50%	\$11,378.10
TOTAL			\$11,378.10

21. 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, la siguiente cantidad:

IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL ETAPA 2

Habitacional	17,384.27	M²	X	\$9.00	\$156,458.43
TOTAL					\$156,458.43

22. Mediante oficio número SAY/2266/2016, de fecha 19 de abril de 2016, se informa que el día 14 de abril 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 autorizo el siguiente asunto:

- Acuerdo relativo a la solicitud de Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "La Cantera II" ubicado en la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Fracción 2 de la Parcela 19 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez.

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 **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “La Cantera II”**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, 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 de la Etapa 2 del fraccionamiento, la cantidad señalada en el **Considerando 20** del presente Acuerdo, 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 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 Impuestos por Superficie Vendible Habitacional del fraccionamiento, la cantidad señalada en el **Considerando 21** 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.
4. El promotor deberá presentar previo a la autorización para la venta de lotes y/o cualquier otro trámite relacionado con el fraccionamiento, ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal, los Proyectos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, debidamente Autorizados por el organismo operador correspondiente, para la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “La Cantera II”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
5. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo de sesenta (60) días a partir de la presente autorización y/o previo a la autorización para la venta de lotes y/o cualquier otro trámite relacionado con el fraccionamiento, el proyecto de Áreas Verdes debidamente aprobado por la Secretaría 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 popular denominado “La Cantera II”.
6. El promotor deberá presentar informes semestrales, a partir de la autorización del presente Acuerdo, avalados por la dependencia correspondiente, respecto al avance en el cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el Dictamen Impacto Vial con folio SSPM/324/DTM/IT/2011, de fecha 24 de marzo de 2011.
7. 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, la factibilidad vigente para el servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, en el que se especifique que es para el total de las viviendas y lotes comerciales del fraccionamiento la Cantera II.
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 publicación del presente y/o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento, la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional del Agua, para el desalojo de las aguas pluviales (escurrimientos naturales y los que genere el proyecto a desarrollar), señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda genera por riesgo de inundación en la zona.
9. El promotor deberá presentar en un plazo máximo de 90 días naturales a partir de la publicación 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 las viviendas, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, toda vez que el presentado solo es exclusivamente para 500 viviendas, para los desarrollos habitacionales denominados “La Cantera I” y “La Cantera II”, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
10. 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.

11. Con fundamento en el artículo 148 y 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del desarrollo inmobiliario, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas a la autoridad correspondiente.

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. 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.

15. 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.

16. 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 Epigmenio González. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

17. 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.

18. 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.

19. 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 a la Lic. Sara Juliana Galván García, Apoderada para Actos de Administración de SCOTIABANK INVERLAT, S.A., I.B.M., la autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de la Etapa 2, de tipo popular denominado “La Cantera II”, ubicado en la Fracción 1 resultante de la Subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 19 Z-1, P 1/1, del Ejido Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

SEGUNDO: 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 de la Etapa 2 del fraccionamiento, la cantidad señalada en el **Considerando 20**

del presente Acuerdo, 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.

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 Impuestos por Superficie Vendible Habitacional del fraccionamiento, la cantidad señalada en el **Considerando 21** 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: El promotor deberá presentar previo a la autorización para la venta de lotes y/o cualquier otro trámite relacionado con el fraccionamiento, ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal, los Proyectos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, debidamente Autorizados por el organismo operador correspondiente al fraccionamiento de tipo popular denominado "La Cantera II", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

QUINTO: El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo de sesenta (60) días a partir de la presente autorización y/o previo a la autorización para la venta de lotes y/o cualquier otro 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 popular denominado "La Cantera II".

SEXTO: El promotor deberá presentar informes semestrales, a partir de la autorización del presente Acuerdo, el avance del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el Dictamen Impacto Vial con folio SSPM/324/DTM/IT/2011, de fecha 24 de marzo de 2011.

SEPTIMO: 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 vigente para el servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, en el que se especifique que es para el total de las viviendas y lotes comerciales del fraccionamiento la Cantera II.

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 publicación del presente y/o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento, la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional del Agua, para el desalojo de las aguas pluviales (escurrimientos naturales y los que genere el proyecto a desarrollar), señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda genera por riesgo de inundación en la zona.

NOVENO: El promotor deberá presentar en un plazo máximo de 90 días naturales a partir de la publicación 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 las viviendas, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, toda vez que el presentado solo es exclusivamente para 500 viviendas, para los desarrollos habitacionales denominados "La Cantera I" y "La Cantera II", en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

DÉCIMO: 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 PRIMERO: Con fundamento en el artículo 148 y 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del desarrollo inmobiliario, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas a la autoridad correspondiente.

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: 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 QUINTO: 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 SEXTO: 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 Epigmenio González. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

DÉCIMO SEPTIMO: 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 OCTAVO: 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 NOVENO: 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 Epigmenio González y a la Lic. Sara Juliana Galván García, Apoderada para Actos de Administración de SCOTIABANK INVERLAT, S.A., I.B.M.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 03 DE MAYO 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**

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; 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, V 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.

9. Que mediante escrito presentado por el Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Conjunto Parnelli" S.A. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con fecha 14 de julio de 2016, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas** para el condominio habitacional de tipo popular denominado "**LLANURA F**", ubicado en Cerrada La Cantera número 115, Fracción 6, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**107 VIVIENDAS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 40,586 de fecha 28 de diciembre de 1979, pasada ante la fe del Notario Número 104 del Distrito Federal; instrumento inscrito en el Registro Público de Comercio de México, Distrito Federal bajo el folio mercantil número 19819 de fecha 27 de marzo de 1980, se constituye la sociedad denominada Conjunto Parnelli Sociedad Anónima.

2. Mediante Escritura Pública número 26,426 de fecha 8 de octubre de 2001, pasada ante la fe del Notario Número 86 del Distrito Federal; instrumento inscrito en la Dirección General del Registro Público de Comercio de México, D.F. bajo el folio mercantil número 19819 de fecha 24 de octubre de 2001, se transforma Conjunto Parnelli Sociedad Anónima, en "Conjunto Parnelli" Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Mediante escritura pública número 36,062 de fecha 8 de noviembre de 2010, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 31 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario 00259470/0006 de fecha 25 de febrero de 2011; se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio, de los inmuebles denominados Fracción F1-134 resultante de la subdivisión de la parcela 134 Z-6 P 1/2, con una superficie de 43,031.20 m2, con clave catastral 140211801080014; y la Fracción F1-143 resultante de la subdivisión de la parcela 143 Z-6 P 1/2, con una superficie de 76,757.19 m2, con clave catastral 140211801080023 y F1-144 resultante de la subdivisión de la parcela 144 Z-6 P 1/2, con una superficie de 91,810.85 m2, con clave catastral 140211801080024, todas ellas pertenecientes al Ejido Tlacote el Bajo, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, a favor de la Sociedad Mercantil denominada "Conjunto Parnelli", Sociedad Anónima de Capital Variable.

4. Mediante escritura pública número 41,168 de fecha 8 de noviembre de 2011, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 31 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario 00259465/0007 de fecha 17 de enero de 2012; comparece "Comercial Oder", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales y el Ingeniero José Agustín Valero Santillán, representado en este acto por su Apoderado Legal el señor José Agustín Valero Kuhnert quienes otorgan la cancelación de reserva de dominio respecto del inmueble que se identifica como: Fracción F1-143 resultante de la subdivisión de la parcela 143 Z-6 P 1/2, con una superficie de 76,757.19 m2, con clave catastral 140211801080023 del Ejido Tlacote el Bajo, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, a favor la Sociedad Mercantil denominada "Conjunto Parnelli", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Licenciado Isaac Metta Cohen.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201200154 de fecha 14 de febrero de 2012, emitió la autorización para subdividir el predio identificado como Fracción F1-143 resultante de la subdivisión de la parcela 143 Z-6, P 1/2, con clave catastral 140211801080023, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuya superficie total es de 76,757.19 m2, en tres fracciones, las cuales se identifican como: Fracción F1-143-A con superficie de 39,211.91m2, Fracción F1-143-B con superficie de 36,953.35m2 y Fracción F1-143-C con superficie de 591.93 m2, respectivamente.

6. Mediante Escritura Pública Número 42,785 de fecha 14 de marzo de 2012, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría Número 31 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios 00421217/0001, 00421218/0001, y 00421219/0001 de fecha 9 de abril de 2012, se protocoliza la licencia número FUS201200154 de fecha 14 de febrero de 2012, relativa a la autorización de Subdivisión de Predios emitidas por la Dirección de

Desarrollo Urbano Municipal, respecto a la Fracción F1-143 resultante de la subdivisión de la parcela 143, Z-6, P 1/2, con clave catastral 140211801080023, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

7. Mediante escritura pública número 46,780 de fecha 23 de noviembre de 2012, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 31 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario 00259402/0007 de fecha 20 de diciembre de 2012; comparece “Comercial Oder”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales y el Ingeniero José Agustín Valero Santillán, quienes otorgan la cancelación de reserva de dominio respecto del inmueble que se identifica como: Fracción F1-134 resultante de la subdivisión de la parcela 134 Z-6 P 1/2, con una superficie de 43,031.20 m2, con clave catastral 140211801080014 del Ejido Tlacote el Bajo, Desarrollo Ciudad del Sol, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, a favor la Sociedad Mercantil denominada “Conjunto Parnelli”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Fusión de Predios número FUS201400398, de fecha 4 de agosto de 2014, autoriza la Fusión de dos lotes para conformar una superficie total de 79,984.55 m2, correspondientes a la Fracción F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P 1/2, con clave catastral 140211801080737 y Fracción F1-134, de la Parcela 134 Z-6, P 1/2, con clave catastral 140211801080014, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201400446 de fecha 3 septiembre de 2014, emitió la autorización para subdividir el predio cuya superficie total es de 79,984.55 m2, resultante de la fusión de las fracciones F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P 1/2, y F1-134, de la Parcela 134 Z-6, P 1/2, con clave catastral 140211801080737, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en dos fracciones a las que se identifica como: Fracción 1 con superficie de 71,974.56 m2 y Fracción 2 con superficie de 8,009.99 m2.

10. Mediante Escritura Pública Número 54,568 de fecha 6 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría Número 31 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios 259402/8, 421218/2, 497847/1, 497847/2, 497848/1 497849/1 de fecha 30 de octubre de 2014, se protocolizan los siguientes documentos:

- Licencia número FUS201400398 de fecha 4 de agosto de 2014, mediante la cual la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autoriza la Fusión de dos lotes con superficie total de 79,984.55 m2, correspondientes a la Fracción F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P 1/2, con clave catastral 140211801080737 y la Fracción F1-134, de la Parcela 134 Z-6 P 1/2, con clave catastral 140211801080014, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- Licencia número FUS201400446 de fecha 3 septiembre de 2014, mediante la cual la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autoriza subdividir el predio cuya superficie total es de 79,984.55 m2, resultante de la fusión de las fracciones F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P 1/2, y F1-134, de la Parcela 134 Z-6, P 1/2, con clave catastral 140211801080737, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en dos fracciones a las que se identifica como: Fracción 1 con superficie de 71,974.56 m2 y Fracción 2 con superficie de 8,009.99 m2.

11. Mediante Escritura Pública número 54,991 de fecha 13 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del Notario Número 31 de esta Demarcación Notarial; se hace constar el Poder Limitado que otorgan Conjunto Parnelli, Sociedad Anónima de Capital, a favor de los señores Edgar Hilario Noriega Torres y/o Mario Alberto Cortes Contreras y/o Jesús Teodoro Rivera García.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201500036 de fecha 29 enero de 2015, autoriza la subdivisión en ocho fracciones, de la Fracción 1 con una superficie de 71,974.56 m2, identificada con clave catastral 140211801080014, resultante de la fusión de las fracciones F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P 1/2 y F1-134, de la Parcela 134 Z-6, P 1/2, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, quedando de la siguiente manera; Fracción 1: superficie 8,427.25 m2; Fracción 2: superficie 8,481.50 m2; Fracción 3: superficie 14,108.71 m2; Fracción 4: superficie 7,249.20 m2; Fracción 5: superficie 8,988.57 m2; Fracción 6: superficie 9,219.50 m2; Fracción 7: superficie 9,165.25 m2 y Fracción 8: 6,334.58 m2; de las cuales en la Fracción 6 con superficie 9,219.50 m2 se pretende desarrollar el condominio habitacional de tipo popular denominado “Llanura F”.

13. Mediante Escritura Pública Número 55,983 de fecha 27 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría Número 31 de esta Ciudad, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con los folios inmobiliarios 00504941/0001, 00504942/0001, 00504943/0001, 00504944/0001, 00504945/0001, 00504946/0001, 00504947/0001 y 00504948/0001 de fecha 9 de marzo de 2015, se protocoliza la licencia número FUS201500036 de fecha 29 de enero de 2015, relativa a la autorización de Subdivisión de Predios emitidas por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, respecto a la Fracción 1, con una superficie de 71,974.56 m2, identificada con clave catastral 140211801080014, resultante de la fusión de las fracciones F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P 1/2 y F1-134, de la Parcela 134 Z-6, P 1/2, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, de donde se desprende la Fracción 6 con superficie 9,219.50 m2; en la que se pretende desarrollar el condominio habitacional de tipo popular denominado “Llanura F”.

14. Mediante oficio No. VE/0172/2016 de fecha 25 de enero de 2016 y plano autorizado de fecha 16 de febrero de 2016 de la Comisión Estatal de Aguas, se emite la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 206 viviendas dentro del

desarrollo denominado Ciudad del Sol ubicado en la Fracción F1-144 resultante de la subdivisión de la parcela 144 Z-6 P1/2 y la Fracción F1-143 resultante de la subdivisión de la parcela 143 Z-6 P1/2 Ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro.; siendo para la Fracción 3 (99 viviendas) y para la Fracción 6 (107 viviendas), dentro de las que se incluyen las proyectadas para el condominio habitacional de tipo popular denominado “Llanura F”.

15. Mediante oficio número F.22.01.02/0702/2012 de fecha 17 de abril de 2012, la Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, emite la ampliación de la vigencia por 5 años correspondiente a la autorización de cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado Tlacote el Bajo, ubicado en el Municipio de Querétaro, sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyendo ésta el 12 de octubre de 2016; bajo los considerandos de que deberá dar cabal cumplimiento a las acciones ordenadas en el resolutivo de número F022.02.02/1232/20006.

16. 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 3,309 viviendas, mas las 3,691 viviendas previamente autorizadas, quedando a la fecha un total de 7,000 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.

17. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0158/2016 de fecha 3 de marzo de 2016, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico/Ejecutivo del Condominio Llanura F, el cual se encuentra dentro del desarrollo de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, 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.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201601749 de fecha 14 de marzo de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en la Fracción 6 con superficie de 9,219.50 m², resultante de la subdivisión FUS201500036 de fecha 29 de enero de 2015, identificada con clave catastral 140211801104006, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, un Condominio con 107 viviendas.

19. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600026 de fecha 29 de marzo de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo popular denominado “Llanura F”, ubicado en Cerrada La Cantera sin número, Fracción 6 con superficie de 9,219.50 m², resultante de la subdivisión FUS201500036 de fecha 29 de enero de 2015, identificada con clave catastral 140211801080014, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en “107 VIVIENDAS”.

20. Para dar cumplimiento con lo señalado en el artículo 225 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor presenta escritura pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m², por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes correspondiente a los desarrollos de la zona dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, Delegación Felipe Carrillo Puerto que incluye el del condominio en estudio.

21. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expediente C-019/16 de fecha 3 de mayo de 2016, se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado “LLANURA F”, ubicado en Cerrada La Cantera sin número, Fracción 6, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “107 VIVIENDAS”.

22. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de fecha 3 de mayo de 2016, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “LLANURA F”, ubicado en Cerrada La Cantera sin número, Fracción 6, dentro del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, presenta comprobante de pago folio Z-7294736 de fecha 01 de junio de 2016 por la cantidad de \$ 58,890.00 (cincuenta y ocho mil ochocientos noventa pesos 00/100 M.N.), por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

23. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/3396/2016 de fecha 5 de julio de 2016, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “LLANURA F”, ubicado en Cerrada La Cantera número 115, Fracción 6, dentro del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, 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 30.97% 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 \$ 3,757,017.20 (tres millones setecientos cincuenta y siete mil diecisiete pesos 20/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$4,186,390.31	X	69.03%	X
			100% + 30%
		Total Fianza	\$3,757,017.20

24. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/3396/2016 de fecha 5 de julio de 2016 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, presenta fianza numero 2008201 fecha 5 de julio de 2016 por un monto de \$ 3,757,017.20 (tres millones setecientos cincuenta y siete mil diecisiete pesos 20/100 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 “LLANURA F”, ubicado en Cerrada La Cantera número 115, Fracción 6, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “107 VIVIENDAS”.**

2.- 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.

3.- Con base en el Artículo 261 Fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$ 7,715,663.38 (siete millones setecientos quince mil seiscientos sesenta y tres pesos 38/100 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 6,508.27 m², que corresponden a la construcción de las 107 viviendas y el bardeo que conforman al condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201601778, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; misma 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.

4.- 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 áreas de uso común.

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. [...]"

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 "**LLANURA F**", ubicado en Cerrada La Cantera número 115, Fracción 6, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**107 VIVIENDAS**", así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

"[...] Artículo 260. El desarrollador podrá obtener autorización para venta de unidades privativas, aún cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 21 del Dictamen Técnico.

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 23 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 22 del Dictamen Técnico.

"[...] Artículo 261. Dentro de los sesenta días siguientes a la emisión de la autorización para venta de unidades privativas del condominio, por parte de la autoridad competente, el desarrollador deberá constituir garantía ante dicha autoridad, la cual, a juicio de la ésta podrá consistir en:

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 24 del Dictamen Técnico.

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 “Conjunto Parnelli”, 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 “LLANURA F”**, ubicado en Cerrada La Canterana número 115, Fracción 6, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“107 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.

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

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.

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 Gobierno del Estado, 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, 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 su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto, y al Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, representante legal de “Conjunto Parnelli”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 01 DE AGOSTO 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
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

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 16 de agosto de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que no se autoriza la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8 a 5.20, el Incremento a la Altura Máxima Permitida de 10.5 mts. a 40 mts. y la Eliminación de Restricción Frontal y Restricción Posterior para la poligonal conformada por los lotes 153 con superficie de 315.00 m², lote 154 con superficie de 1,203.58 m² y lote 155 con superficie de 315.00 m², ubicados en la en la calle Lago Zirahuen, Manzana 32 del fraccionamiento Residencial denominado Cumbres del Lago; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
5. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, **previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal** y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, **documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.**
6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la ciudadana María de Jesús Griselda Mena González, relativa a “...el cambio de Coeficientes de Uso de Suelo, así como también la altura máxima permitida, de tres predios contiguos” “estos tres lotes se pretenden fusionar para realizar el proyecto de una Torre de Departamentos con 50 unidades de nivel Residencial Plus. Estos son el lote #153 con 315 m², el lote #154 con 1203 m² y el lote #155 con 315 m², los cuales se encuentran en la manzana #32 del Fraccionamiento “Cumbres del Lago...”, radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **035/DAI/2016**.
7. La solicitante acredita la propiedad de los predios mediante los siguientes instrumentos:
 - 7.1. Escritura Pública número 85,910 de fecha 30 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7 de la Demarcación Notarial de Querétaro, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 189192/3 de fecha 18 de diciembre de 2014, la cual acredita la propiedad del predio identificado como lote 153.

7.2. Escritura Pública número 85,924 de fecha 31 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7 de la Demarcación Notarial de Querétaro, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 189193/3 de fecha 22 de diciembre de 2014, la cual acredita la propiedad del predio identificado como lote 154.

7.3. Escritura Pública número 86,631 de fecha 25 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7 de la Demarcación Notarial de Querétaro, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 189194/3 de fecha 05 de mayo de 2015, la cual acredita la propiedad del predio identificado como lote 155.

8. En cumplimiento a lo que establece el precepto legal citado, es decir, el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante el oficio SAY/DAI/822/2016, de fecha 10 de mayo 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; “

9. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1052/2016, de fecha 01 de julio de 2016, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro remite Opinión Técnica al respecto, bajo el número de **Folio 099/16**, del cual se desprende lo siguiente:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la **C. María de Jesús Griselda Mena González, solicita la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8 a 5.20, incremento a la Altura Máxima Permitida de 10.5 mts. a 40 mts. y Eliminación de Restricción Frontal y Restricción Posterior para la poligonal conformada por los lotes 153 con superficie de 315.00 m², lote 154 con superficie de 1,203.58 m² y lote 155 con superficie de 315.00 m², ubicados en la calle Lago Zirahuen, manzana 32 del fraccionamiento Residencial denominado Cumbres del Lago; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo un proyecto que contempla la construcción de un proyecto integral para la edificación de tres torres destinadas para el desarrollo de vivienda.

2. Se acredita la propiedad a favor de la C. María de Jesús Griselda Mena González, de los lotes 153, 154 y 155 de la manzana 32, del fraccionamiento Cumbres del Lago, mediante los siguientes documentos de propiedad:

- Escritura 85,910 de fecha 30 de octubre de 2014 pasada ante la fe del Lic. Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario adscrito a la Notaría número 7 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00189192/0003 de fecha 18 de diciembre de 2014, en la que acredita la propiedad del lote 153 de la manzana 32 del Fraccionamiento “Cumbres del Lago”, con superficie de 315.00 m².

- Escritura 85,924 de fecha 31 de octubre de 2014 pasada ante la fe del Lic. Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario adscrito a la Notaría número 7 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00189193/0003 de fecha 18 de diciembre de 2014, en la que se acredita la propiedad del lote 154 de la manzana 32 del Fraccionamiento “Cumbres del Lago”, con superficie de 1,203.58 m².

- Escritura 86,631 de fecha 25 de febrero de 2015 pasada ante la fe del Lic. Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario adscrito a la Notaría número 7 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00189194/0003 de fecha 5 de mayo de 2015, en la que acredita la propiedad del lote 155 de la manzana 32 del Fraccionamiento “Cumbres del Lago”, con superficie de 315.00 m².

3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que los lotes 153, 154 y 155 de la manzana 32 en estudio, cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de Población de 150 Hab./Ha. (H1.5).

4. En base a lo referido en el punto anterior, así como a lo señalado en el Plano autorizado para el Fraccionamiento, mediante oficio DDU/COU/1198/2013 de fecha 2 de mayo de 2013; la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201508738, en el que determina viable ubicar en la poligonal ubicada en la calle Lago Zirahuen, conformada por los lotes 153, 154 y 155, de la manzana 32, de la Etapa 3 del Fraccionamiento Cumbres del Lago, hasta cincuenta (50) departamentos.

5. Con el objeto de generar un proyecto con edificaciones verticales, la solicitante pretende la modificación en la normativa referida respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la altura máxima permitida, así como a la eliminación a las restricciones de construcción frontal y posterior de los lotes en estudio, para un mayor aprovechamiento y distribución de los espacios.

6. De acuerdo con la información presentada por el promotor, el proyecto de viviendas que se pretende desarrollar contempla la construcción de tres torres, con un acceso peatonal y vehicular único al sureste, las cuales se desplantan a partir de las plantas sótano, con una distribución que parte de una plaza central, con conexión a través de andadores que comunican con áreas infantiles, áreas de amenidades, zonas de estar y hacia las edificaciones (torres) de vivienda, mismas que contarían de conformidad con la información presentada, con los siguientes espacios:

Torre 1: Considera su desarrollo en 7 niveles para con tres departamentos en cada uno, en los que se incluye una terraza para actividades recreativas que incluye una alberca, un salón de eventos, gimnasio y amenidades.

Torre 2: Considera su desarrollo en 8 niveles para con tres departamentos en cada uno, siendo el elemento central del proyecto, que contempla la plaza central que vincula al proyecto, misma que se ubicará en la planta baja con doble altura.

Torre 3: Su desarrollo se pretende en 8 niveles con departamentos en dos niveles.

La dotación de cajones de estacionamiento se proyecta en tres plantas sótano de donde se desplantarían las tres torres, con capacidad para recibir hasta 100 vehículos, distribuidos en 5 plantas correspondientes a los medios niveles de los sótanos.

7. De conformidad con la tabla de normatividad por zonificación del citado instrumento de planeación urbana, en el informe de uso de suelo emitido, se señala que se deben respetar los siguientes coeficientes: Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6 y Coeficientes de Utilización de Suelo (CUS) 1.8, así como una Altura máxima de construcción de 3 niveles o lo equivalente a 10.50 metros de altura a partir del nivel medio de banqueta (N.M.B.), teniendo una restricción de construcción al frente y en la parte posterior de 3 metros.

8. Al pretender una altura mayor a la permitida en la zonificación, para obtener un Dictamen de Altura Máxima Construida favorable, se debe considerar que la altura cumpla con la siguiente relación: separación entre alineamientos opuestos + remetimiento + 1.50 metros, con un adicional de 5.00 m hacia adentro del alineamiento al tener el predio frente a un jardín, que al tener frente hacia una vialidad local la altura máxima sería de 15.50 metros, por lo que para la altura de 40 metros propuesta se tendría que remeter un aproximado de 25.00 metros hacia el interior del predio, así como observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura, una separación lateral que no podrá ser menor a 4 metros.

Derivado de lo anterior, para su proyecto conforme a la propuesta presentada, el promotor requiere que los parámetros para su desarrollo sean conforme al siguiente análisis normativo del proyecto:

Concepto	Normatividad	Proyecto	Diferencia
Número de Niveles	3	10	+7
Altura Máxima	10.50 metros	40.00 metros	+29.50 metros
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	5.20	+3.40
Restricción Frontal	3 metros	0 metros	- 3 metros
Restricción Posterior	3 metros	0 metros	- 3 metros

9. El Fraccionamiento Cumbres del Lago se ubica al norponiente de la ciudad, con una tipología de viviendas de tipo residencial, predominando las desarrolladas en uno y dos niveles, sin embargo en el fraccionamiento se consideraron macrolotes distribuidos en distintos sitios para destinarlos a desarrollar vivienda bajo régimen en condominio, dentro de los que se encuentran los lotes en estudio, en los que se han desarrollado con edificaciones verticales similares a las propuestas, conservando el uso habitacional de tipo residencial.

El Fraccionamiento se comunica con el Libramiento surponiente y con vialidades del fraccionamiento Villas del Mesón hacia la zona de Juriquilla, y al sur con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra. Internamente se conecta con vialidades que cuentan con servicios de infraestructura como red sanitaria, hidráulica, eléctrica y alumbrado público, con vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando al frente de los lotes con guarnición de concreto sin banquetas, contando la zona con servicios adecuados para desarrollos inmobiliarios.

10. En lo que se refiere a los lotes en estudio, se encuentran libres de construcción, contando con servicios de infraestructura ocultos, con acceso a través de una vialidad local, sin embargo al frente se ubica un área de espacio abierto (jardín) y al oriente colinda con un área de reserva del promotor del fraccionamiento, la cual está propuesta para conservar como espacio abierto para destinarla a actividades recreativas (parque lineal), por lo anterior, con la altura de la edificación propuesta, no se afectaría el asoleamiento al oriente y poniente, sin embargo debido a que en la zona predominan las construcciones destinadas para casa habitación unifamiliar desarrolladas en dos niveles, el proyecto propuesto al tener una altura mayor en proporción 4:1, generaría un perfil urbano que no sería homogéneo, lo que modifica radicalmente la imagen y el entorno urbano de la zona ya que dentro del perímetro no se observan edificaciones similares a la pretendida por la promovente.

11. De visita al sitio para observar las características de la zona, se verificó que la vialidad que da frente a la poligonal conformada por los lotes en estudio, se desarrolla a base de concreto estampado en buen estado de conservación, contando al frente de los lotes con guarnición y banquetas de concreto, así mismo se observó que en la zona se cuenta con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, servicios que se encuentran ocultos, además de contar con alumbrado público en el fraccionamiento, predominando en la zona las construcciones de casas habitación unifamiliar desarrolladas en un máximo de dos niveles.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente No Viable la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8 a 5.20, incremento a la Altura Máxima Permitida de 10.5 mts. a 40 mts. y Eliminación de Restricción Frontal y Restricción Posterior para la poligonal conformada por los lotes 153 con superficie de 315.00 m², lote 154 con superficie de 1,203.58 m² y lote 155 con superficie de 315.00 m², ubicados en la en la calle Lago Zirahuen, manzana 32 del fraccionamiento Residencial denominado Cumbres del Lago; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior al ubicarse el predio sobre una vialidad local (secundaria urbana), del fraccionamiento, vialidad que cuenta con una sección vial no mayor a 8.00 metros, y en una zona en la que predominan construcciones destinada a vivienda unifamiliar desarrolladas en dos niveles, por lo que el proyecto modifica las características de imagen urbana previstas en la zona, al considerar la modificación de coeficientes solicitada, así como el incremento de altura que supera proporcionalmente en más de tres veces la sección de la vialidad, con lo cual no se da cumplimiento a los requisitos señalados en la normatividad para la altura solicitada, lo que contrario a las políticas de desarrollo urbano autorizadas para el fraccionamiento, independientemente de que generaría un precedente para que en predios de la zona aun sin desarrollar se generarán edificaciones con características similares, toda vez que en el fraccionamiento se cuenta con un porcentaje aproximado de entre el 30 al 40 % de lotes sin desarrollar, lo que influiría para que a diversos predios se diera un trato similar, debido a lo cual el promotor debe sujetarse a los coeficientes y alturas señalada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la citada Opinión Técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.", por lo que, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5294/2016 de fecha 09 de agosto del 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."

11. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por la ciudadana María de Jesús Griselda Mena González, relativa a "...el cambio de Coeficientes de Uso de Suelo, así como también la altura máxima permitida, de tres predios contiguos" "estos tres lotes se pretenden fusionar para realizar el proyecto de una Torre de Departamentos con 50 unidades de nivel Residencial Plus. Estos son el lote #153 con 315 m2, el lote #154 con 1203 m2 y el lote #155 con 315 m2, los cuales se encuentran en la manzana #32 del Fraccionamiento "Cumbres del Lago..."

Ahora bien, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, documento que deberá estar fundado y motivado en la factibilidad de servicios y estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular. Analizado por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, del Municipio de Querétaro el proyecto en particular, para que se le analice la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8 a 5.20, el Incremento a la Altura Máxima Permitida de 10.5 mts. a 40 mts. y la Eliminación de Restricción Frontal y Restricción Posterior para la poligonal conformada por los lotes 153 con superficie de 315.00 m2, lote 154 con superficie de 1,203.58 m² y lote 155 con superficie de 315.00 m2, ubicados en la en la calle Lago Zirahuen, Manzana 32 del fraccionamiento Residencial denominado Cumbres del Lago; Delegación

Municipal Santa Rosa Jáuregui, emite opinión en la que **considera técnicamente No Viable dicha modificación**, con base en los razonamientos esgrimidos en la misma, fundando su opinión, **entre otros, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, documento técnico jurídico aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" en fecha 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el folio Plan de Desarrollo 007/0002, que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

"...

No. Registro: 247,526

Tesis aislada

Materia(s): Constitucional

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

205-216 Sexta Parte

Tesis:

Página: 36

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

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

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

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

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

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

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

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

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

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste

en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

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

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

“...

No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

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

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

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

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

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

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

...

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

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

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

“Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la

distribución de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad."

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

Por lo anterior, es que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, concluye que el predio en estudio debe conservar su uso actual, que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, que como se ha dicho **es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que se ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio** sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, **no ha sido impugnado, abrogado o derogado por lo que es válidamente aplicable al caso que nos ocupa**, toda vez que la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, indica que el predio en estudio se localiza sobre una vialidad local (secundaria urbana), del fraccionamiento, vialidad que cuenta con una sección vial no mayor a 8.00 metros, y en una zona en la que predominan construcciones destinadas a vivienda unifamiliar desarrolladas en dos niveles, por lo que el proyecto modifica las características de imagen urbana previstas en la zona, al considerar la modificación de coeficientes solicitada, así como el incremento de altura que supera proporcionalmente en más de tres veces la sección de la vialidad, con lo cual no se da cumplimiento a los requisitos señalados en la normatividad para la altura solicitada, lo que contrario a las políticas de desarrollo urbano autorizadas para el fraccionamiento, independientemente de que generaría un precedente para que en predios de la zona aun sin desarrollar se generarán edificaciones con características similares, toda vez que en el fraccionamiento se cuenta con un porcentaje aproximado de entre el 30 al 40 % de lotes sin desarrollar, lo que influiría para que a diversos predios se diera un trato similar, debido a lo cual el promotor debe sujetarse a los coeficientes y alturas señalada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de agosto de 2016, en el Punto 3, Apartado III, Inciso 25 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

"...ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8 a 5.20, el Incremento a la Altura Máxima Permitida de 10.5 mts. a 40 mts. y la Eliminación de la Restricción Frontal y Restricción Posterior, para la poligonal conformada por los lotes 153 con superficie de 315.00 m², lote 154 con superficie de 1,203.58 m² y lote 155 con superficie de 315.00 m², ubicados en la en la calle Lago Zirahuen, Manzana 32 del fraccionamiento Residencial denominado Cumbres del Lago; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica número 099/16 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, citada dentro del considerando 9 del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo, por una sola ocasión, en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación y en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la ciudadana María de Jesús Griselda Mena González..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 17 DIECISIETE DE AGOSTO 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,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 16 de agosto de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso Comercial y de Servicio (CS) para el predio identificado como lote 10 de la manzana 27/856, ubicado en la calle José Antonio de Murguía N° 132, Fraccionamiento Fundadores III; Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor; el que textualmente señala:

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

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

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

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

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

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

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

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el ciudadano Victor Maximiliano Lechuga Cendón, relativa a “...otorgarle una vocación de uso de suelo de: Comercio y de Servicios (CS) con la densidad conducente para ese fin. Dicho terreno se sitúa en José Antonio de Murguía # 132 en fundadores III. Oro. Oro. Cuenta con una superficie de 90 m²...”, radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **071/DAI/2016**.

7. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura de propiedad número 84,549 de fecha 14 de marzo de 2014, pasada ante la fe del licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 479605/4 de fecha 16 de junio de 2014.

8. En cumplimiento a lo que establece el precepto legal citado, es decir, el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante el oficio SAY/DAI/596/2016, de fecha 13 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; "

9. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1057/2016, de fecha 01 de julio de 2016, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro remite Opinión Técnica al respecto, bajo el número de **Folio 102/16**, del cual se desprende lo siguiente:

"...Antecedentes:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **el C. Víctor Maximiliano Lechuga Cendón, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso Comercial y de Servicio (CS), para el predio ubicado en la calle José Antonio de Murguía N° 132, Fraccionamiento Fundadores III; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo la regularización de una edificación desarrollada en dos niveles, en la que se construyeron 6 locales para ser destinados a actividades comerciales y/o de servicios.

2. El C. Víctor Maximiliano Lechuga Cendón acredita la propiedad del lote 10 de la manzana 27/856 en estudio, mediante escritura 84,549 de fecha 14 de marzo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría número 7 de esta Demarcación Notarial, pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

De conformidad con la escritura de propiedad referida en el antecedente anterior inmediato, el lote marcado con el número 10 de la manzana 27/856, ubicado en la calle José Antonio de Murguía, etapa 3, del Fraccionamiento Fundadores III de esta ciudad, cuenta con una superficie de 90.00 m².

3. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1° de abril de 2008, e inscrito el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).

4. Así mismo, de revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, siendo que el promotor pretende el uso de suelo Comercial y Servicios para la totalidad del predio, sin considerar la vivienda.

5. Con base en lo señalado en antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201600962 de fecha 15 de febrero de 2015, en la que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3), y con base al Plano de Relotificación del fraccionamiento (emitido mediante oficio 188/2013 de fecha 13 de noviembre de 2013), el predio en cuestión está considerado como uso Habitacional exclusivamente, por lo que se dictamina No Factible ubicar 6 Locales Comerciales y/o de servicios en el mismo.

6. Con fecha 24 de febrero de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Licencia de Construcción LCO201500598, en la que se autorizó la construcción de una casa habitación en el predio en estudio, para desarrollarse en un nivel con superficie de 58.9 m², no obstante el propietario del predio modificó el proyecto con la construcción de la edificación con locales desarrollados en dos niveles.

7. El fraccionamiento Fundadores III, corresponde a un desarrollo habitacional popular, colindante con los fraccionamientos Misión Fundadores, Fundadores y Fundadores II, los cuales cuentan con densidades de población y características de desarrollo similares, así mismo al oriente y sur, se ubican los fraccionamientos El Rocío y Los Sauces, mismos que cuentan con una densidad de población de 400 hab./ha. (H4) y que albergan vivienda de tipo de interés social, siendo las vialidades primarias como Avenida Las Fuentes y el Camino a San Pedro Mártir las vialidades principales de la zona, las cuales dadas sus características, cuentan con una vocación para destinos comerciales y/o de servicios de baja y mediana intensidad.

Conforme al Acuerdo emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, actual Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante expediente número 32/12 de fecha 12 de julio de 2012, se autoriza entre otros la Relotificación del fraccionamiento "Fundadores III", debido a la división de la Etapa 3, para quedar como Etapa 3 y Etapa 4; el incremento de la superficie vendible comercial y la disminución de la superficie vendible habitacional; sin modificar la densidad y la traza urbana autorizadas. Derivado de la citada Relotificación, se incrementa el número de lotes para uso comercial y de servicios los cuales se ubican en áreas con frente a la Avenida de Las Fuentes y al Camino a San Pedro Mártir, quedando el resto de lotes para usos habitacional unifamiliar, entre los que se encuentra el lote en estudio.

8. Si bien el solicitante no presenta el plano arquitectónico del proyecto que permita analizar los espacios, de visita al sitio se observó que el predio tiene acceso a través de calles locales, contando con una edificación reciente construida en dos niveles, con espacios para seis locales para actividades comerciales y/o de servicios, haciendo notar que el acceso a la planta alta es a través de una escalera con acceso directo hacia la vía pública, por lo que la movilidad se genera sobre la banqueta, considerando un espacio para dos cajones máximo de estacionamiento, por lo que no cumpliría con la dotación requerida para por el Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro, que considera un cajón de estacionamiento por cada 40.00 m² de uso comercial y de 30.00 m² para servicios.

9. Así mismo en la inspección se observó que el predio se ubica sobre calles locales, en la esquina formada por las calles José Antonio de Murguía y Fray Junípero Serra, vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica que se encuentran en regular estado de conservación, al frente del predio se cuenta con banquetas y guarniciones de concreto, contado la zona con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, y adicionalmente es de destacar que la parte norte del fraccionamiento se encuentra en proceso de desarrollo, por lo que un porcentaje mayor al 60 % de lotes, aun se encuentra sin desarrollar.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente No Viable el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso Comercial y de Servicio (CS) para el predio identificado como lote 10 de la manzana 27/856, ubicado en la calle José Antonio de Murguía N° 132, Fraccionamiento Fundadores III; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**

Lo anterior debido a que el uso propuesto es contrario a las políticas y lineamientos normativos de desarrollo urbano y los autorizados para el fraccionamiento Fundadores III, el cual cuenta con lotes destinados para uso comercial, las cuales tienen el propósito de contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, que inciden sobre las calles locales del fraccionamiento, el cual se encuentra en proceso de consolidación, y en donde aún queda un gran porcentaje de lotes sin desarrollar, lo que generaría un antecedente para que se diera un trato similar a lotes al interior del fraccionamiento, y en donde adicionalmente, el predio no cuenta con condiciones adecuadas para el destino que se pretenden dar al inmueble, ya que no satisface sus requerimientos mínimos que garantice el cumplimiento en la dotación de cajones de estacionamiento tanto al interior del predio como en el sitio propuesto, que se requieren de conformidad con el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, lo que provocaría la utilización de la vía pública para el estacionamiento de sus vehículos, en detrimento de la funcionalidad de las vialidades existentes, por lo que el uso propuesto es contrario a los lineamientos urbanos previstos tanto por la propia autorización del fraccionamiento al tratarse de un predio destinado para uso habitacional unifamiliar como del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, dirigidos a restituir paulatinamente la vitalidad habitacional de la zona. Adicionalmente y derivado de lo señalado en el inciso II del artículo 328 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se señala que: la autoridad podrá ordenar la ejecución de obras, adaptaciones instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para adecuar al correcto funcionamiento del inmueble, por lo que de considerar pertinente el H. Ayuntamiento de Querétaro, a través de la autoridad competente, podrá solicitar al promotor a que se lleven a cabo las acciones correspondientes al inmueble..."

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la citada Opinión Técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.", por lo que, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5294/2016 de fecha 09 de agosto 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."

11. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por el ciudadano Victor Maximiliano Lechuga Cendón, relativa a "...otorgarle una vocación de uso de suelo de: Comercio y de Servicios (CS) con la densidad conducente

para ese fin. Dicho terreno se sitúa en José Antonio de Murguía # 132 en fundadores III. Oro. Oro. Cuenta con una superficie de 90 m2...”.

Ahora bien, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, documento que deberá estar fundado y motivado en la factibilidad de servicios y estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular. Analizado por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, del Municipio de Querétaro el proyecto en particular, para que se le analice el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso Comercial y de Servicio (CS) para el predio identificado como lote 10 de la manzana 27/856, ubicado en la calle José Antonio de Murguía N° 132, Fraccionamiento Fundadores III; Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor, emite opinión en la que **considera técnicamente No Viable dicho cambio de uso de suelo**, con base en los razonamientos esgrimidos en la misma, fundando su opinión, **entre otros, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor**, documento técnico jurídico aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado “La Sombra de Arteaga” en fecha 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el folio Plan de Desarrollo 013/0002, que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

“ ...

No. Registro: 247,526

Tesis aislada

Materia(s): Constitucional

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

205-216 Sexta Parte

Tesis:

Página: 36

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

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“...

No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

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

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

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

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

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

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

“...

“En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del

problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto.

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

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

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

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

Por lo anterior, es que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, concluye que el predio en estudio debe conservar su uso actual, que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor, que como se ha dicho **es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que se ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio** sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, **no ha sido impugnado, abrogado o derogado por lo que es válidamente aplicable al caso que nos ocupa**, toda vez que la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, indica que debido a que el uso propuesto es contrario a las políticas y lineamientos normativos de desarrollo urbano y los autorizados para el fraccionamiento Fundadores III, el cual cuenta con lotes destinados para uso comercial, las cuales tienen el propósito de contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, que inciden sobre las calles locales del fraccionamiento, el cual se encuentra en proceso de consolidación, y en donde aún queda un gran porcentaje de lotes sin desarrollar, lo que generaría un antecedente para que se diera un trato similar a lotes al interior del fraccionamiento, y en donde adicionalmente, el predio no cuenta con condiciones adecuadas para el destino que se pretenden dar al inmueble, ya que no satisface sus requerimientos mínimos que garantice el cumplimiento en la dotación de cajones de estacionamiento tanto al interior del predio como en el sitio propuesto, que se requieren de conformidad con el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, lo que provocaría la utilización de la vía pública para el estacionamiento de sus vehículos, en detrimento de la funcionalidad de las vialidades existentes, por lo que el uso propuesto es contrario a los lineamientos urbanos previstos tanto por la propia autorización del fraccionamiento al tratarse de un predio destinado para uso habitacional unifamiliar como del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, dirigidos a restituir paulatinamente la vitalidad habitacional de la zona, Adicionalmente y derivado de lo señalado en el inciso II del artículo 328 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se señala que: la autoridad podrá ordenar la ejecución de obras, adaptaciones instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para adecuar al correcto funcionamiento del inmueble, por lo que de considerar pertinente el H. Ayuntamiento de Querétaro, a través de la autoridad competente, podrá solicitar al promotor a que se lleven a cabo las acciones correspondientes al inmueble..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de agosto de 2016, en el Punto 3, Apartado III, Inciso 26 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

"...ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso Comercial y de Servicio (CS) para el predio identificado como lote 10 de la manzana 27/856, ubicado en la calle José Antonio de Murguía N° 132, Fraccionamiento Fundadores III; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor. Lo anterior, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica 102/16, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, citada dentro del considerando 9 del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo, por una sola ocasión, en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación y en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y notifique al ciudadano Víctor Maximiliano Lechuga Cendón...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 17 DIECISIETE DE AGOSTO DE 2016 DOS MIL DIECISÍS, 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 16 dieciséis de agosto de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación al Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 22 de marzo del 2016, en el punto 5, apartado IV, inciso 6, del orden del día, por corrección de datos asentados en el mismo, 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 Y 180 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

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. Lo anterior, en el marco de un estado constitucional y democrático, atendiendo al principio de legalidad, en el cual los poderes públicos están sujetos a la ley.
3. Dicho principio esta íntimamente ligado con el principio de seguridad jurídica, de tal forma que si no existe uno, es imposible la existencia del otro. La seguridad es la certeza de saber a que atenerse, le da la posibilidad al ser humano de desarrollar su actividad, previendo en buena medida cuál será la marcha de su vida jurídica.
4. En ese sentido no basta que dichas disposiciones sean expedidas por el órgano competente, sino que requieren ser publicadas y difundidas de manera adecuada y eficaz para que sean conocidas por la población y puedan cumplirse y aplicarse debidamente.
5. En términos del artículo 180 de la Ley Orgánica Municipal, se establece que los Municipios, para publicitar y transparentar el ejercicio de gobierno de los Ayuntamientos, contarán con una Gaceta Municipal que será el órgano de publicación oficial del Ayuntamiento, de carácter permanente e interés público.

6. Que en sesión ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de marzo de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de incremento de densidad de población para los lotes 44 y 45, de la manzana XXXVI, ubicados en la calle Senda del Reflejo s/n, fraccionamiento Milenio III Fase "B", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, que en conjunto conforman una superficie de 1,980.94 m2, para que se lleve a cabo un proyecto para el desarrollo de 30 viviendas, distribuidas en una torre de departamentos de 13 niveles, así como la modificación a la norma técnica del fraccionamiento Milenio III, respecto a la altura máxima permitida y la modificación al coeficiente de utilización de suelo.

7. No obstante que el referido Acuerdo se emitió con base a los principios de legalidad y seguridad jurídica, con la finalidad de que en el acto de autoridad no exista error alguno, es necesario realizar algunas precisiones y correcciones, por cuanto ve a los considerandos y resolutivos que se mencionan a continuación:

8. Considerando 4 DICE:

"4. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Orlando Vega Avendaño, Representante Legal de Grupo Inmobiliario Kaor, S.A. de C.V., solicita el incremento de densidad de población para los lotes 44 y 45, de la manzana XXXVI, ubicados en la calle **Senda** del Reflejo s/n, fraccionamiento Milenio III Fase "B", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, que en conjunto conforman una superficie de 1,980.94 m2, para que se lleve a cabo un proyecto para el desarrollo de 30 viviendas, distribuidas en una torre de departamentos de 13 niveles, así como la modificación a la norma técnica del fraccionamiento Milenio III, respecto a la altura máxima permitida y la modificación al coeficiente de utilización de suelo; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número: 252/DAI/2015".

8.1. DEBE DECIR:

4. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Orlando Vega Avendaño, Representante Legal de Grupo Inmobiliario Kaor, S.A. de C.V., solicita el incremento de densidad de población para los lotes 44 y 45, de la manzana XXXVI, ubicados en la calle **Sendero** del Reflejo s/n, fraccionamiento Milenio III Fase "B", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, que en conjunto conforman una superficie de 1,980.94 m2, para que se lleve a cabo un proyecto para el desarrollo de 30 viviendas, distribuidas en una torre de departamentos de 13 niveles, así como la modificación a la norma técnica del fraccionamiento Milenio III, respecto a la altura máxima permitida y la modificación al coeficiente de utilización de suelo; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número: 252/DAI/2015.

9. Considerando 5 DICE:

"5. El solicitante acredita la propiedad de los predios respecto de los cuales solicita el incremento de densidad de población, ubicados en Calle **Senda** del Reflejo s/n, Lotes 44 y 45 de la manzana XXXVI, Fraccionamiento Milenio III, Fase "B", que en conjunto conforman una superficie de 1, 980.94 m2, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Querétaro, Qro., a través de los instrumentos siguientes:"...

9.1 DEBE DECIR:

5. El solicitante acredita la propiedad de los predios respecto de los cuales solicita el incremento de densidad de población, ubicados en Calle **Sendero** del Reflejo s/n, Lotes 44 y 45 de la manzana XXXVI, Fraccionamiento Milenio III, Fase "B", que en conjunto conforman una superficie de 1, 980.94 m2, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Querétaro, Qro., a través de los instrumentos siguientes:...

10. Considerando 6 DICE:

"6. 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/0389/2016, la opinión técnica bajo el Folio número 044/16 relativa a la presentada por el Lic. Orlando Vega Avendaño, Representante Legal de Grupo Inmobiliario Kaor, S.A. de C.V., referente al incremento de densidad de población para los lotes 44 y 45, de la manzana XXXVI, ubicados en la calle **Senda** del Reflejo s/n, fraccionamiento Milenio III Fase "B", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, que en conjunto conforman una superficie de 1,980.94 m2, para que se lleve a cabo un proyecto para el desarrollo de 30 viviendas, distribuidas en una torre de departamentos de 13 niveles, así como la modificación a la norma técnica del fraccionamiento Milenio III, respecto a la altura máxima permitida y la modificación al coeficiente de utilización de suelo, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/384/2016, de la cual se desprende lo siguiente:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Orlando Vega Avendaño, Representante Legal de Grupo Inmobiliario Kaor, S.A. de C.V., solicita el incremento de densidad de población para los predios ubicados en la calle **Senda** del Reflejo s/n, lotes 44 y 45 de la manzana XXXVI, Fraccionamiento Milenio III, Fase “B”, que en conjunto conforman una superficie de 1,980.94 m2, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior dada la intención del solicitante, de llevar a cabo un proyecto que considera ubicar 30 viviendas en el sitio, mediante un proyecto con altura de 30.00 metros a partir del nivel de banquetta.

2. Se acredita la propiedad del lote 45, manzana XXXVI, Fase “B”, del fraccionamiento Milenio III, ubicado en calle **Senda** del Reflejo s/n, a favor de la Sociedad Mercantil denominada Grupo Inmobiliario Kaor, Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura pública número 45,542 de fecha 30 de agosto de 2012, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo Notario Público número 31, de esta demarcación, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad Bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00214358/0005 de fecha 11 de enero de 2013.

De acuerdo a los datos referidos en la escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 1,209.28 m2 y se identifica con la clave catastral 14 01 001 16 239 045.

...

5. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el 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, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó, que los lotes 44 y 45 de la manzana XXXVI, ubicados en la calle **Senda** del Reflejo, del fraccionamiento Milenio III, cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4).

...

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable, el incremento de densidad de población para los lotes 44 y 45, de la manzana XXXVI, ubicados en la calle **Senda** del Reflejo s/n, fraccionamiento Milenio III Fase “B”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, que en conjunto conforman una superficie de 1,980.94 m2, para que se lleve a cabo un proyecto para el desarrollo de 30 viviendas, así como la modificación a la norma técnica del fraccionamiento Milenio III, respecto a la altura máxima permitida y la modificación al coeficiente de utilización de suelo conforme a lo siguiente...”

10.1 DEBE DECIR:

6. 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/0389/2016, la opinión técnica bajo el Folio número 044/16 relativa a la presentada por el Lic. Orlando Vega Avendaño, Representante Legal de Grupo Inmobiliario Kaor, S.A. de C.V., referente al incremento de densidad de población para los lotes 44 y 45, de la manzana XXXVI, ubicados en la calle **Sendero** del Reflejo s/n, fraccionamiento Milenio III Fase “B”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, que en conjunto conforman una superficie de 1,980.94 m2, para que se lleve a cabo un proyecto para el desarrollo de 30 viviendas, distribuidas en una torre de departamentos de 13 niveles, así como la modificación a la norma técnica del fraccionamiento Milenio III, respecto a la altura máxima permitida y la modificación al coeficiente de utilización de suelo, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/384/2016, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Orlando Vega Avendaño, Representante Legal de Grupo Inmobiliario Kaor, S.A. de C.V., solicita el incremento de densidad de población para los predios ubicados en la calle **Sendero** del Reflejo s/n, lotes 44 y 45 de la manzana XXXVI, Fraccionamiento Milenio III, Fase “B”, que en conjunto conforman una superficie de 1,980.94 m2, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior dada la intención del solicitante, de llevar a cabo un proyecto que considera ubicar 30 viviendas en el sitio, mediante un proyecto con altura de 30.00 metros a partir del nivel de banquetta.

2. Se acredita la propiedad del lote 45, manzana XXXVI, Fase "B", del fraccionamiento Milenio III, ubicado en calle **Sendero** del Reflejo s/n, a favor de la Sociedad Mercantil denominada Grupo Inmobiliario Kaor, Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura pública número 45,542 de fecha 30 de agosto de 2012, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo Notario Público número 31, de esta demarcación, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad Bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00214358/0005 de fecha 11 de enero de 2013.

De acuerdo a los datos referidos en la escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 1,209.28 m2 y se identifica con la clave catastral 14 01 001 16 239 045.

...

5. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el 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, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó, que los lotes 44 y 45 de la manzana XXXVI, ubicados en la calle **Sendero** del Reflejo, del fraccionamiento Milenio III, cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4).

...

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable, el incremento de densidad de población para los lotes 44 y 45, de la manzana XXXVI, ubicados en la calle **Sendero** del Reflejo s/n, fraccionamiento Milenio III Fase "B", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, que en conjunto conforman una superficie de 1,980.94 m2, para que se lleve a cabo un proyecto para el desarrollo de 30 viviendas, así como la modificación a la norma técnica del fraccionamiento Milenio III, respecto a la altura máxima permitida y la modificación al coeficiente de utilización de suelo conforme a lo siguiente...

11. Considerando 8 DICE:

"8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino 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 incremento de densidad de población para los lotes 44 y 45, de la manzana XXXVI, ubicados en la calle **Senda** del Reflejo s/n, fraccionamiento Milenio III Fase "B", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, que en conjunto conforman una superficie de 1,980.94 m2, para que se lleve a cabo un proyecto para el desarrollo de 30 viviendas, distribuidas en una torre de departamentos de 13 niveles, así como la modificación a la norma técnica del fraccionamiento Milenio III, respecto a la altura máxima permitida y la modificación al coeficiente de utilización de suelo, toda vez que la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, señala que es viable el incremento de densidad, por lo que es procedente lo pretendido."

11. 1. DEBE DECIR:

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino 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 incremento de densidad de población para los lotes 44 y 45, de la manzana XXXVI, ubicados en la calle **Sendero** del Reflejo s/n, fraccionamiento Milenio III Fase "B", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, que en conjunto conforman una superficie de 1,980.94 m2, para que se lleve a cabo un proyecto para el desarrollo de 30 viviendas, distribuidas en una torre de departamentos de 13 niveles, así como la modificación a la norma técnica del fraccionamiento Milenio III, respecto a la altura máxima permitida y la modificación al coeficiente de utilización de suelo, toda vez que la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, señala que es viable el incremento de densidad, por lo que es procedente lo pretendido.

12. Considerando 9 DICE:

"9. De la misma manera derivado de la petición presentada por Lic. Orlando Vega Avendaño, Representante Legal de Grupo Inmobiliario Kaor, S.A. de C.V., la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/166/2016 a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica al respecto, misma que fue remitida bajo el Oficio **SM/DO/165/2016** misma que considera VIABLE su Autorización".

12. 1. DEBE DECIR:

9. De la misma manera derivado de la petición presentada por Lic. Orlando Vega Avendaño, Representante Legal de Grupo Inmobiliario Kaor, S.A. de C.V., la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/166/2016 a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica al respecto, misma que fue remitida bajo el Oficio **SM/DO/251/2016** misma que considera VIABLE su Autorización.

13. Resolutivo PRIMERO DICE:

“A C U E R D O

PRIMERO.- SE AUTORIZA, el incremento de densidad de población para los lotes 44 y 45, de la manzana XXXVI, ubicados en la calle Senda del Reflejo s/n, fraccionamiento Milenio III Fase “B”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, que en conjunto conforman una superficie de 1,980.94 m2, para que se lleve a cabo un proyecto para el desarrollo de 30 viviendas, distribuidas en una torre de departamentos de 13 niveles, así como la modificación a la norma técnica del fraccionamiento Milenio III, respecto a la altura máxima permitida y la modificación al coeficiente de utilización de suelo de acuerdo a la Opinión Técnica No. 044/16, señalada en el considerando 6 seis del presente Acuerdo”.

13.1. DEBE DECIR:

A C U E R D O

PRIMERO.- SE AUTORIZA, el incremento de densidad de población para los lotes 44 y 45, de la manzana XXXVI, ubicados en la calle Sendero del Reflejo s/n, fraccionamiento Milenio III Fase “B”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, que en conjunto conforman una superficie de 1,980.94 m2, para que se lleve a cabo un proyecto para el desarrollo de 30 viviendas, distribuidas en una torre de departamentos de 13 niveles, así como la modificación a la norma técnica del fraccionamiento Milenio III, respecto a la altura máxima permitida y la modificación al coeficiente de utilización de suelo de acuerdo a la Opinión Técnica No. 044/16, señalada en el considerando 6 seis del presente Acuerdo.

14. Resolutivo TERCERO DICE:

“**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 **Epigmenio González**”.

14.1 DEBE DECIR:

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 Villa Cayetano Rubio.

15. Transitorio CUARTO DICE:

“**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, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y al promotor”.

15. 1. DEBE DECIR:

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, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y al promotor.

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/5294/2016 de fecha 09 de agosto 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.”

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 modificación al Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de marzo del 2016, en el punto 5, apartado IV, inciso 6, del orden del día, por corrección de datos asentados en el mismo, por cuanto ve a un error en señalar la ubicación del predio como Senda del Reflejo, cuando lo correcto es Sendero del Reflejo, asimismo, se indicó en un punto de acuerdo y en un transitorio la Delegación Municipal Epigmenio González, siendo lo correcto, Villa Cayetano Rubio.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 dieciséis de agosto de 2016 dos mil dieciséis, en el Punto 3, Apartado V, Inciso 20 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“... ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza la modificación al Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de marzo de 2016, para quedar como se señala en los considerandos **8.1., 9.1., 10.1., 11.1., 12.1., 13.1., 14.1 y 15.1** del presente instrumento.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del 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 “La Sombra de Arteaga”, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

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 de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 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 Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique al promotor.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 17 DIECISIETE DE AGOSTO 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,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 16 de agosto de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se tiene por presentado el Informe de la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, por el periodo comprendido del 13 de octubre de 2015 al 13 de abril de 2016, en cumplimiento al Resolutivo NOVENO del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, por el que se Delegan Facultades en Materia de Desarrollo Urbano, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 3, 30 FRACCIÓN I, 32 FRACCIÓN IV, 38 FRACCIÓN VIII, 147, 150 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 3, 11, 14 FRACCIÓN IV Y 73 FRACCIONES I, V, VI, XVI, XVIII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15, 16 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 22 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. Que el artículo 30 en su fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro dispone que los Ayuntamientos 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.

3. En sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el cual se delegan facultades al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, el cual en su Resolutivo **NOVENO** instruye lo siguiente:

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

4. Que mediante oficio DDU/CO/FC/3722/2016 de fecha 19 de julio de 2016, por instrucciones del M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el Arq. Enrique Martínez Uribe Director de Desarrollo Urbano, remite a la Secretaría del Ayuntamiento, el listado de las autorizaciones en materia de desarrollos inmobiliarios (Fraccionamientos y Condominios), autorizados en el periodo correspondiente del 13 de octubre de 2015 al 13 de abril de 2016.

5. De conformidad con lo establecido 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.”, y atendiendo a lo instruido en el Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, por el que se Delegan Facultades al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología en materia de Desarrollo Urbano, La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5294/2016 de fecha 09 de agosto de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el informe relativo a las autorizaciones que se han otorgado en materia de Desarrollo Urbano correspondiente al periodo comprendido del 13 de octubre de 2015 al 13 de abril de 2016, para que a su vez dicha Comisión lo informe al Honorable Ayuntamiento en términos del Resolutivo **NOVENO** del Acuerdo de Cabildo de Referencia.

6. En el seno de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología celebrada el día 11 de agosto de 2016, en el del orden del día fue analizado, discutido y aprobado el informe semestral correspondiente al periodo comprendido del 13 de octubre de 2015 al 13 de abril de 2016, respecto de las autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de agosto de 2016, en el Punto 3, Apartado V, inciso 23, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

ÚNICO. Se tiene por presentado el informe de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología por el período comprendido del 13 de octubre de 2015 al 13 de abril de 2016, respecto de aquellas autorizaciones emitidas en virtud de las facultades que le fueron delegadas al Titular de dicha Dependencia mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, en cumplimiento a lo instruido en su resolutivo **NOVENO**.

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de la Auditoría Superior de Fiscalización del Municipio de Querétaro y a los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 17 DIECISIETE DE AGOSTO 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**

SIN TEXTO

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”.