

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

20 de Septiembre de 2016 · Año I · No. 25 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios, para la fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 10 Acuerdo por el que se autoriza la Desincorporación del Dominio Público del Municipio de Querétaro de los Lotes 55 de la Manzana 5 y 31 de la Manzana 2, del Fraccionamiento Misión de Bucareli Norte, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 14 Acuerdo por el que se Autoriza el cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para las parcelas 15 y 22 Z-1 P 1/2 y fracción de la parcela 21 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 22 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el Lote 3, Manzana 4, ubicado en Paseo Cuesta Bonita del fraccionamiento Cuesta Bonita, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 25 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha y Servicios (H2S), para el Lote 2, de la Manzana 4, ubicado en Paseo Cuesta Bonita N° 603, fraccionamiento Cuesta Bonita, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 29 Acuerdo por el que se autoriza la enajenación de una fracción con superficie de 46.00 m2, propiedad del Municipio de Querétaro, ubicada al interior del Módulo C, Manzana XXXVII, del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas en la Delegación Municipal Epigmenio González, identificada por la Secretaría de Administración como “A.V. 3m”.
- 34 Acuerdo por el que se autoriza la Donación de una fracción con superficie aproximada de 1,576.93 m2, del predio propiedad del municipio de Querétaro ubicado en Avenida de la Cascada, en el fraccionamiento Ciudad Satélite; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, así como el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional y de Espacio Abierto a uso de suelo de Equipamiento Especial para dicha fracción, con el objeto de regularizar las instalaciones religiosas que operan en el predio.
- 40 Acuerdo por el que se autoriza la donación de una fracción, del predio ubicado en Circuito Puertas del Sol identificado como fracción del lote F4-140 de la Parcela 140 Z-6 P 1/2 del Ejido de Tlacote El Bajo, ubicado en el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, a favor de la “Unión de Propietarios y Permisarios de Automóviles de Alquiler Benito Juárez” A.C., para las instalaciones de la asociación; así como el Cambio de Uso de Suelo del mismo de Equipamiento Institucional (EI) a Habitacional con densidad de población de 200 Habitantes por hectárea y Servicios (H2S).
- 49 Acuerdo por el que se autoriza la modificación de la normatividad por zonificación respecto al coeficiente de utilización de suelo (CUS); para los predios ubicados en el Boulevard Centro Sur, identificados como fracción 1 y fracción 2 del predio CS-06, pertenecientes al Desarrollo Denominado Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

- 54 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 habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S) para el predio ubicado en calle Antonio Pérez Alcocer N° 55, fraccionamiento Ensueño, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 58 Acuerdo por el que se Autoriza el incremento de densidad de población, así como modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como fracción 4E, resultante de la fracción A, resultante de la fracción A del Ejido El Salitre, ubicado en calle Palma Sola, Delegación Municipal Epigmenio González, para llevar a cabo un proyecto con 252 viviendas.
- 73 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional a Habitacional y Servicios, para la fracción 1, del lote 5, manzana 104, ubicado en la calle Plomeros N° 106, Colonia Peñuelas, identificado con clave catastral 140100121104045, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 77 Acuerdo por el que se autoriza la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto a la Altura máxima permitida de 10.5 metros o tres niveles a 23.90 metros y seis niveles, para una edificación que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en el Boulevard Centro Sur N° 92, fraccionamiento Colinas del Cimatario, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 82 Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y venta de lotes para la Etapa 2, así como la Nomenclatura de la vialidad “Mina El Porvenir”, derivada a la autorización de la Relotificación del fraccionamiento denominado “Misión la Joya I”, para su desarrollo en dos etapas, ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
- 94 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambienta”, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

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 de Agosto del 2016, 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 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios, para la fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, 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 esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

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

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

4. En atención a la solicitud del Ing. Alejandro Zendejas Hernández, en la cual solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios, para la fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido de Santa Rosa Jáuregui con superficie de 37,828.238 m²; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente 191/DAI/2015.

5. Se acredita la propiedad de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui a favor del C. Alejandro Zendejas Hernández, mediante Título de Propiedad Número 7,529 de fecha 18 de julio de 2014 emitido por el Registro Agrario Nacional, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 493759/0001 de fecha 05 de septiembre de 2014.

De acuerdo al título de propiedad señalado, la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, cuenta con una superficie de 5-47-01.80 HA.

6. Con fecha 09 de junio de 2015 la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la autorización de Subdivisión de predios mediante documento con folio FUS201500291, en el cual se autoriza la subdivisión de la parcela 534 Z-8 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui en 3 fracciones, las cuales cuentan con las siguientes superficies:

- Fracción 1 con superficie de 37,828.238 m²
- Fracción 2 con superficie de 6,034.903 m²
- Fracción 3 con superficie de 10,838.659 m²

Dicha autorización condiciona al propietario de la Parcela a lo siguiente; "La fracción 2 debe transmitirla a título gratuito mediante escritura pública al Municipio de Querétaro por concepto de vialidad y obtener la Nomenclatura autorizada, además de urbanizarla y dotarla de la Infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento, así como obtener y presentar los alineamientos y derechos de vía correspondientes en que se incluya el alineamiento carretero emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes para su incorporación hacia la Carretera Federal 57, dando cumplimiento a los lineamientos que le sean señalados, previo al desarrollo de las fracciones 1 y 3 resultantes".

7. Mediante los oficios SAY/7257/2015 de fecha 14 de Septiembre del año 2015 y SAY/DAI/419/2015 de fecha 9 de diciembre de 2015, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

8. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro remitió a la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio número SEDECO/DDU/COU/EVDU/0407/2016, de fecha 8 de Marzo del año en curso, la opinión técnica bajo el Folio número **045/16** relativa a la cual solicitud del Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS) para la fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido de Santa Rosa Jáuregui con superficie de 37,828.238 m²; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios, para la fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido de Santa Rosa Jáuregui con superficie de 37,828.238 m²; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

2. Se acredita la propiedad de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui a favor del C. Alejandro Zendejas Hernández, mediante Título de Propiedad Número 7,529 de fecha 18 de julio de 2014 emitido por el Registro Agrario Nacional, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 493759/0001 de fecha 05 de septiembre de 2014.

De acuerdo a la escritura de propiedad señalada, la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, cuenta con una superficie de 54,701.80 m².

3. Con fecha 09 de junio de 2015 la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la autorización de Subdivisión de predios mediante documento con folio FUS201500291, en el cual se autoriza la subdivisión de la parcela 534 Z-8 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui en 3 fracciones, las cuales cuentan con las siguientes superficies:

- Fracción 1 con superficie de 37,828.238 m²
- Fracción 2 con superficie de 6,034.903 m²
- Fracción 3 con superficie de 10,838.659 m²

Dicha autorización condiciona al propietario de la Parcela a lo siguiente; “La fracción 2 debe transmitirla a título gratuito mediante escritura pública al Municipio de Querétaro por concepto de vialidad y obtener la Nomenclatura autorizada, además de urbanizarla y dotarla de la Infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento, así como obtener y presentar los alineamientos y derechos de vía correspondientes en que se incluya el alineamiento carretero emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes para su incorporación hacia la Carretera Federal 57, dando cumplimiento a los lineamientos que le sean señalados, previo al desarrollo de las fracciones 1 y 3 resultantes”.

4. De conformidad con lo señalado por 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 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 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que la Fracción 1 Parcela 534 Z-8 P ½ del ejido Santa Rosa Jáuregui en estudio, cuenta con los siguientes usos de suelo: La fracción poniente se ubica en una zona con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) y el resto correspondiente a la fracción oriente, cuenta con uso de suelo de Espacio Abierto (EA).

5. De acuerdo con la petición del promotor, dada la conexión del Boulevard Misión de San Francisco con la zona Juriquilla hacia el poniente, con desarrollos habitacionales de tipo residencial como los fraccionamientos Residencial Caletto, Alta Vista Juriquilla y Jurica Misiones y contar al oriente con frente a la carretera Federal 57, el propietario, estaría en posibilidad de establecer actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, no obstante en su petición el promotor solicita el cambio de uso de suelo a uso Comercial y Servicios, por lo que al no contemplar la posibilidad de considerar en su proyecto usos habitacionales en caso de pretender desarrollar vivienda en el predio, se debe respetar la densidad de población de 200 hab./ha. asignada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Así mismo en la fracción oriente en colindancia con la carretera Federal 57, en el área considerada con uso de suelo de Espacio Abierto por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, pasa una línea de energía eléctrica en sentido norte-sur de la Comisión Federal de Electricidad, y adicionalmente se observan postes que indican infraestructura de PEMEX, sin que se cuente, ni se presente información por el particular sobre el tipo de ductos que se ubican en el sitio y se presente información de si la infraestructura existente se encuentra en operación, por lo que se debe limitar el desarrollo de construcciones en dicha área, lo que debe el promotor considerar en su proyecto.

6. El acceso al predio es a través de la vialidad denominada Boulevard Misión de San Francisco, la cual es continuidad al poniente de los fraccionamientos Jurica Misiones y Jurica la Sierra en la zona de Juriquilla y que se conecta al oriente con la carretera Federal 57. Para su desarrollo la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal (hoy Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología), con fecha 30 de julio de 2015 emite la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, así como la Autorización de la Nomenclatura, la cual derivado de la modificación en el trazo de la vialidad en sentido oriente – poniente que se tenía prevista en la fracción norte de la parcela, su desarrollo se genera en la fracción 2 resultante de la subdivisión referida en el punto 3 de

los antecedentes del presente documento, cuyas obras de urbanización con la dotación de la infraestructura urbana se encuentran en proceso de urbanización por parte del promotor.

La citada vialidad se desarrolla atendiendo las peticiones al municipio de colonos de la zona de Juriquilla que permitan generar mejoras en la infraestructura vial de la zona, generando una vialidad adicional que permita una movilidad eficiente y se cuente con condiciones de acceso y salida con incorporación hacia el carril lateral de la carretera Federal 57 en su sentido norte - sur, obras que se encuentra en proceso de rehabilitación y ampliación por parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y Gobierno del Estado, la cual tendrá tres carriles de circulación con vialidades laterales en ambos sentidos obra que beneficiara a un amplio sector de la población de la zona así como a los usuarios que utilizan continuamente dicha vialidad de carácter regional.

7. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se verificó que el área en estudio se encuentra libre de construcciones, contando en las inmediaciones del predio en estudio, con superficies en proceso de dotación de servicios de infraestructura vial y urbana, integrados con las obras de rehabilitación de la Carretera Federal 57 la cual se encuentra en proceso de ampliación, y cuyas obras se integrarán en el proyecto denominado Paseo de la República.

Al norte del predio se observa el paso de líneas de electrificación de la Comisión Federal de Electricidad y un camino vecinal que da acceso a parcelas del ejido Santa Rosa Jáuregui y que comunica con la calle Independencia.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera técnicamente viable el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS), para una fracción del predio ubicado en el Boulevard Misión de San Francisco identificado como fracción 1, resultante de la subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido de Santa Rosa Jáuregui; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior en base a la ubicación y superficie del predio en una zona en proceso de consolidación con actividades comerciales y/o de servicios heterogéneas, mezcladas con vivienda de tipo residencial con comunicación a través de vialidades primarias urbanas, dada su cercanía con la Carretera Federal 57, vialidad de carácter regional sobre la que se han establecido una entremezcla de usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, logrando una imagen urbana heterogénea, ubicándose el predio en estudio en una zona que cuenta con servicios de infraestructura vial y urbana para uso de suelo intenso, por lo que con el uso pretendido no se modifica la estructura urbana de la zona, al garantizar la instalación de servicios complementarios que darán una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo, con el desarrollo de un proyecto que generará un impacto visual favorable de la zona de manera ordenada y controlada, generando una ciudad con un crecimiento planificado, lo que aunado a lo anterior, contribuye a apoyar a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, 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:

- El presente no considera el cambio de uso de suelo para la fracción oriente del predio, la cual debe conservar el uso de Espacio Abierto asignado por el citado instrumento de planeación urbana, toda vez que sobre dicho uso, se observa el paso de líneas de electrificación, así como infraestructura de PEMEX, sobre la cual no será viable generar construcciones. Así mismo para el caso de considerar usos habitacionales en su proyecto, debe respetar la densidad de población de 200 hab./ha. (H2), asignada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para la parcela.
- Presentar ante la Ventanilla única de Gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, Licencia de construcción y demás que requiera para 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.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la Ventanilla única de Gestión, el promotor debe presentar los trabajos técnicos correspondientes, en los que se especifique el área susceptible a desarrollar, y en el que se señale el área destinada como Espacio Abierto (EA), superficie que debe respetar y conservar sin desarrollar en el proyecto que pretenda llevar a cabo.
- 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 documento que emita la Comisión Federal de Electricidad, para verificar el derecho de vía que debe respetar por las líneas de alta tensión que pasan al norte del predio, así como el tendido de energía eléctrica que corre en sentido norte sur, en la colindancia oriente de la parcela.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil, debiendo acatar y dando cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción.

- El promotor debe obtener las autorizaciones correspondientes de parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, ejecutando a su costa las obras necesarias para realizar la incorporación de su predio a la Carretera Federal 57, así como la liberación de las áreas que se requieran para su conexión.
- Previo a su desarrollo debe obtener las autorizaciones ambientales que para tal fin, sean emitidas por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, respecto al proyecto a desarrollar
- Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor a seis meses, inicie los trámites correspondientes para realizar su proyecto, ya que de no hacerlo se restituirá al uso asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, a fin de evitar la especulación del suelo.”

9. De la misma manera derivado de la petición presentada, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/418/2015, de fecha 14 de diciembre del 2015 a la Secretaría de Movilidad de la cual es titular el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, emitiera su opinión técnica al respecto debidamente fundada y motivada, misma que fue emitida mediante su Oficio SM/DO/129/2016 identificada con número de folio **ETM/004/16**, la cual señala lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito recibido en Secretaria del Ayuntamiento, el 03 de septiembre de 2015, el C. Alejandro Zendejas Hernández solicita cambio de uso de suelo de Habitacional y de Servicios con una densidad de 200 Habitantes por hectárea (H2S) a Comercial y de Servicios (CS) para la fracción 1 de la parcela 534 Z-8 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 37,828.238 m2, ubicada en la delegación Santa Rosa Jáuregui.
2. El Ing. Alejandro Zendejas Hernández acredita la propiedad de la parcela en estudio mediante Título Parcelario número 000000007529 de fecha 18 de julio de 2014.
3. Se acredita el proyecto de subdivisión autorizado con folio FUS201500291 y fecha 09 de Junio de 2015 de la parcela 534 Z-8 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui con superficie total de 54,701.80 m2, la cual se subdividió en 3 fracciones, la Fracción 1 con superficie de 37,828.238 m2, para lo cual dicha autorización señala que la Fracción 2 con superficie de 6,034.903 m2 y la Fracción 3 con superficie de 10,838.659 m2, de las cuales, la fracción 3 deberá ser transmitida a título gratuito mediante escritura pública al Municipio de Querétaro por concepto de vialidad, debiendo urbanizarla y dotarla de la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento.
4. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, número 19 de fecha 1 de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008, en el Folio Plan de Desarrollo número 007/0002, el predio en estudio tiene uso de suelo Habitacional y Servicios con densidad de población de 200 Habitantes por Hectárea (H2S).
5. 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.
6. Se observa que la vialidad “Blvd. Misión de San Francisco” la cual da acceso a la Fracción 1 en estudio, tiene una sección vial de 22.80 metros y conecta a la vialidad regional Av. Paseo de la República con Av. Los Naranjos. La fracción en estudio tiene frente al referido Blvd. Misión San Francisco y la Av. Paseo de la República.
7. Con fecha 30 de Julio de 2015 se otorga al Ing. Alejandro Zendejas Hernández, autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de una sección de la vialidad a desarrollarse en el predio identificado como fracción 2, resultante de la subdivisión de la Parcela 534 Z-8, P 1/2 perteneciente al Ejido Santa Rosa Jáuregui.

OPINIÓN TÉCNICA:

Por lo anterior y una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, esta Secretaría considera **Viable** la petición realizada por el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, quien solicita cambio de uso de suelo de Habitacional y de Servicios con una densidad de 200 Habitantes por hectárea (H2S) a Comercial y de Servicios (CS) para la fracción 1 de la parcela 534 Z-8 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 37,828.238 m2, ubicada en la delegación Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior debido a que el predio en estudio si bien, actualmente no cuenta con las condiciones necesarias de accesibilidad vial, peatonal y ciclista, que aseguren una conectividad adecuada desde y hacia el predio, dichas condiciones pueden ser generadas. Asimismo, dentro del contexto inmediato existen, otros usos de suelo o actividades económicas que permitan el acceso local de los habitantes esperados a bienes, servicios, actividades recreativas, salud y otros equipamientos, con lo cual para la realización de la mayor parte de los viajes generados por el proyecto será posible impulsar la movilidad no motorizada y reducir la cantidad de viajes generados mediante la inclusión de infraestructura adecuada dentro de los proyectos que se desarrollen.

Por lo anterior, esta Secretaría recomienda que, a fin de minimizar las externalidades que podría generar el proyecto y garantizar su adecuada incorporación a los sistemas vial, peatonal y ciclista, se deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

I. Inclusión de Infraestructura No Motorizada

El proyecto urbano deberá considerar los lineamientos de diseño establecidos en el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, 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 de las banquetas para generar accesos al predio, cualquier desnivel o rampa necesario para el proyecto arquitectónico deberá solucionarse desde el alineamiento hacia el interior del predio. En este caso, se recomienda que la sección de las guarniciones sea de tipo pecho paloma.
- Todas las esquinas deberán estar habilitadas con rampas de pendiente máxima del 6%, preferentemente de tipo abanico, en concordancia con las especificaciones del Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad antes citado.
- Las juntas de pavimentos no podrán ser mayores a 13 mm.
- Se deberá considerar la colocación de al menos 1 biciestacionamiento por cada 20 unidades (viviendas, locales comerciales, etc.), localizado al interior del predio en alguna zona 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.
- Se deberá considerar al interior del predio la habilitación de una bahía de ascenso y descenso de transporte público, preferentemente ubicado con frente a las áreas de donación o equipamiento establecidas.

II. Estacionamientos y Mejoramiento de la Infraestructura Vial.

El proyecto urbano deberá considerar las adecuaciones de la vialidad existente que da acceso al predio en estudio a fin de generar los carriles de incorporación y desincorporación así como rampas de accesos y salidas al interior del predio, sin modificar los niveles de las banquetas existentes.

En materia de estacionamiento se deberá cumplir con lo siguiente:

- De conformidad con el Artículo 134 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se deberá considerar un número de cajones de estacionamiento para visitas proporcional al número de viviendas, y siendo que éstos no deberán formar parte de la dosificación de cajones de estacionamiento para el uso de zonas comerciales, mismos que le serán calculados y requeridos al momento de presentar el proyecto definitivo.
- En caso de que el proyecto definitivo contemple usos mixtos, comerciales y de servicios, éstos deberán contar con la dotación de cajones de estacionamiento que sean indicados en su momento, y cuyas características deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro y demás normatividad vigente aplicable.
- En el caso de cajones estacionamiento ubicados al frente de vialidad, éstos deberán contar con un ancho mínimo de 250 cm y 600 cms de longitud mínima, con el fin de evitar que los autos obstaculicen la banqueteta. De igual forma se deberán contemplar cajones de estacionamiento o áreas de carga y descarga, cuyas dimensiones deberán ser adecuadas para el resguardo de los vehículos y las maniobras para el suministro de bienes.
- No se permitirá el estacionamiento en vía pública en las inmediaciones del predio, a fin de no generar externalidades a los predios vecinos y dentro de la zona de influencia, por lo cual el solicitante deberá considerar la edificación dentro de su proyecto de los **cajones adicionales** a los establecidos por la normatividad vigente aplicable, que estime necesarios para los giros proyectados a fin de que su proyecto sea viable, funcional y sostenible en el corto, mediano y largo plazo.
- Las zonas de estacionamientos deberán ubicarse preferentemente al interior del predio o en niveles subterráneos, a fin de promover una imagen urbana de calidad y plantas bajas activas, con las edificaciones alineadas al frente del predio.

III. Implementación de Usos Mixtos

En concordancia con lo establecido en el Artículo 23 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LEGEEPA), que señala que se deberán ordenar los usos de suelo "... buscando su diversidad y eficiencia, evitando el desarrollo de esquemas segregados y unifuncionales...", y toda vez que los proyectos unifuncionales generan mayor dependencia del uso del automóvil y no promueven la movilidad no motorizada, se deberán considerar dentro del proyecto presentado zonas comerciales y de servicios de

influencia local en planta baja, a fin de que dicho proyecto sea de uso mixto, de acuerdo a las compatibilidades definidas para el uso de suelo asignado.”

10. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, 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...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de Agosto del 2016, 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 el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios, para la fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2, del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de acuerdo a las Opiniones Técnicas No. **045/16** y **ETM/004/16**, señaladas en los considerandos 8 ocho y 9 nueve del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El Promotor, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opiniones Técnicas citadas en los Considerandos 8 ocho y 9 nueve del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del promotor.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique al Ing. Alejandro Zendejas Hernández.”

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 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 30 de agosto de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Desincorporación del Dominio Público del Municipio de Querétaro de los Lotes 55 de la Manzana 5 y 31 de la Manzana 2, del Fraccionamiento Misión de Bucareli Norte, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO Y II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 38 FRACCIÓN II, VIII, 47 FRACCIÓN VIII, 50 FRACCIONES VII Y XIX, 93, 94 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 FRACCIÓN I, 6 FRACCIÓN III, 9 FRACCIÓN V, 11, 19, 20, Y 21 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 73 Y 75 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 156 Y 192 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 14, 20 FRACCIÓN XVIII, 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. El patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los de dominio privado, los derechos y las obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todos los que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios, en términos de lo que señala el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

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

4. Que a través del Acuerdo de fecha 9 de julio de 2012, la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, otorga a la empresa denominada CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., la Autorización del Fraccionamiento de tipo popular denominado Misión de Bucareli Norte, ubicado en el Desarrollo Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, así como la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del mismo, indicando en los considerandos 15, 16, resolutive 2 del dictamen técnico y Resolutive Segundo del Acuerdo como superficie de Equipamiento Urbano la correspondiente a 1,770.39 m2, por lo que establece a la solicitante la obligación de transmitirla a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro.

Es preciso señalar que dichos datos no coincidían con el plano de lotificación autorizado para el fraccionamiento, de fecha 9 de julio de 2012, en el cual se observa dicha superficie con uso de suelo Comercial y de Servicios.

5. Que a través de la Escritura pública número 16,766 de fecha 6 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomeli Avendaño, titular de la notaría pública número 30 de esta demarcación notarial, se hace constar la donación que realiza CECSA de Querétaro del Centro, S.A. DE C.V., a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 1,770.39 M2, la cual corresponde a los Lotes 31 de la Manzana 2 con superficie de 886.225 m2 y 55 de la Manzana 5 con superficie de 884.169 m2 por concepto de Equipamiento Urbano; siendo que lo autorizado según el plano de lotificación de fecha 9 de julio de 2012 del fraccionamiento en cuestión, dichos Lotes se encuentran en Uso de Suelo Comercial y de Servicios.

6. Que a través del Acuerdo de fecha 8 de mayo de 2013, la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Autoriza la modificación del Acuerdo de fecha 9 de julio de 2012 mediante el cual se aprobó la Autorización del Fraccionamiento de tipo popular denominado Misión de Bucareli Norte, ubicado en el Desarrollo Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, así como la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del mismo, debido a datos erróneos referidos en los considerandos 15, 16, resolutive 2 del dictamen técnico y Resolutive Segundo del Acuerdo, quedando las superficies según lo señalado en el punto 11.II. del Dictamen Técnico de dicho Acuerdo, el cual a la letra señala:

“ ...

Cuadro de Superficies General Fracc. "Misión de Bucareli Norte"				
Concepto	Superficie (m2)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	19,214.30	53.66%	195	197
Superficie Vendible Comercial y Servicios	1,770.39	4.95%	2	-
Superficie de Donación, Áreas Verdes	3,608.56	10.08%	5	-
Superficie Vial	11,211.45	31.31%	-	-
Total del fraccionamiento	35,804.70	100.00%	202	197

”

7. Que mediante escrito de fecha 28 de enero de 2016, dirigido a la Secretaría de Ayuntamiento, la Persona Moral Ceca de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal el C. Luis Miguel Rivas López, solicita: "... LA DESINCORPORACIÓN DE LOS LOTES 55 DE LA MANZANA 5 Y 31 DE LA MANZANA 2 DEL FRACCIONAMIENTO MISIÓN BUCARELI NORTE, LOS CUALES ACTUALMENTE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO MUNICIPAL. DICHA DESINCORPORACIÓN SE SOLICITA TODA VEZ QUE HUBO UN ERROR AL TRANSCRIBIR EL DICTAMEN DE AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL 9 DE JULIO DE 2012, POR LO QUE LOS DATOS EN EL DICTAMEN Y PLANO AUTORIZADO DDU/CPU/FC/564/2013 NO CONCUERDAN, YA QUE LAS SUPERFICIES QUE SE DEBERÍAN TRANSMITIR A FAVOR DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO POR CONCEPTO DE EQUIPAMIENTO URBANO, CONSIDERARON UN ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS PROPIEDAD DE LA EMPRESA QUE REPRESENTO." solicitud que fue radicada bajo el expediente 017/DAI/2016.

8. La solicitante acredita su legal existencia, así como la debida representación a través de Escritura Pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002 pasada ante la fe de la Licenciada Sonia Alcántara Magos Notario Titular de la Notaría Pública Número 18 de esta demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en el Folio Mercantil número 00002295/0017, de fecha 26 de febrero de 2002; en la que se hace constar la Protocolización del Acta de Asamblea de la empresa denominada "Serena Recosta", S. A. de C. V., celebrada el 15 de enero de 2002, en la que se acordó la modificación de la denominación de la sociedad para quedar como "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", S.A. de C.V. Asimismo, en dicho instrumento queda asentado el otorgamiento del poder general para pleitos y cobranzas, amplísimo para actos de administración y actos de dominio, a favor de los señores Ingeniero Luis Miguel Rivas López y el Contador Público Camerino Hernandez Gamba.

9. Que derivado de la petición ingresada en la Secretaría del Ayuntamiento, a través del oficio SAY/DAI/218/2016 de fecha 8 de febrero de 2016, por instrucciones del Licenciado Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada y/o sus consideraciones al respecto; Dependencia que da contestación a través del oficio SEDECO/CO/DDU/FC/0175/2016 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 9 de marzo de 2016, a través del cual informa lo siguiente:

" ...

Al respecto, me permito informarle que con fecha 8 de mayo de 2013, la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, emitió el Dictamen Técnico y Acuerdo en que se Autoriza la Modificación del Acuerdo de fecha 9 de julio de 2012, mediante el cual aprobó la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión Bucareli Norte".

De acuerdo con la revisión de los datos del cuadro de superficies señaladas en la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el fraccionamiento en comento, mediante Acuerdo identificado con el expediente número 31/12, de fecha 9 de julio de 2012 se verifico que los datos de las superficies que se deberían de transmitir a favor del Municipio de Querétaro por concepto de equipamiento urbano, consideraron un área comercial y de servicios del promotor, tal como se señala en el plano de lotificación del fraccionamiento, por lo que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/564/2013 de fecha 6 de marzo de 2013, emitió la corrección del oficio número DDU/CPU/FC/4906/2011 de fecha 27 de octubre de 2011, relativo a la Autorización del proyecto de Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión Bucareli Norte", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, para quedar la superficie conforme a lo siguiente:

Cuadro de Superficies General Fracc. "Misión de Bucareli Norte"				
Concepto	Superficie (m2)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	19,214.30	53.66%	195	197
Superficie Vendible Comercial y Servicios	1,770.39	4.95%	2	-
Superficie de Donación, Áreas Verdes	3,608.56	10.08%	5	-
Superficie Vial	11,211.45	31.31%	-	-
Total del fraccionamiento	35,804.70	100.00%	202	197

De acuerdo a lo señalado en el cuadro de superficies y para dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro. El área que el promotor tiene la obligación de transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, mediante escritura pública para el fraccionamiento, corresponde a una superficie de 3,608.56 m2, por concepto de Superficie de Donación, Áreas Verdes”, equivalentes al 10.08% de la superficie del desarrollo; así como una superficie de 11,211.45 m2 por concepto de vialidades del fraccionamiento, por lo que a fin de corregir los datos referidos en la citada autorización, y al tratarse de una autorización emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, se emitió el Acuerdo de fecha 8 de mayo de 2013 en el que se hace la corrección de datos, considerando que la superficie de 1,770.39 m2, al no estar considerada como equipamiento urbano, es procedente su restitución al promotor ya que se trata de un área que en el plano de lotificación del fraccionamiento está considerada como superficie vendible.”

10. Que a través del oficio SAY/DAI/586/2016 de fecha 12 de abril de 2016, por instrucciones del Licenciado Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, se solicitó a la Secretaría de Administración emitiera su opinión debidamente fundada y motivada y/o sus consideraciones al respecto; Dependencia que da contestación a través del oficio DAPSI/DABMI/ABI/0632/2016 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 24 de mayo de 2016, a través del cual informa lo siguiente:

“...que mediante Acuerdo de fecha 8 de mayo de 2013, se autorizó en el considerando “ONCE”, en el punto II, del Dictamen Técnico, corregir los datos erróneos del cuadro de superficie, referente al oficio número DDU/CPU/FC/4906/2011, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, donde se autoriza el proyecto de Relotificación del Fraccionamiento “Misión Bucareli Norte”, debido a la disminución de Área Vendible y áreas de Donación.

Por lo anterior y para dar seguimiento a la desincorporación de los predios, se sugiere que se turne la petición a la oficina del abogado general, en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología “SEDECO”, y la Inmobiliaria CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., y se coordinen para la modificación de la Escritura Pública 16,766 en la que se hace constar la transmisión a favor del Municipio de Querétaro y una vez modificada, esta Dependencia estará en posibilidades de llevar a cabo las acciones necesarias para su adecuación en el Patrimonio Inmobiliario.”

11. Que a través del oficio SAY/DAI/585/2016 de fecha 12 de abril de 2016, por instrucciones del Licenciado Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, se solicitó a la Oficina del Abogado General emitiera su opinión debidamente fundada y motivada y/o sus consideraciones al respecto; Dependencia que da contestación a través del oficio OAG/DCVO/1468-1043/2016 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 28 de junio de 2016, a través del cual realiza las siguientes observaciones:

*“ 1) Deberá someterse al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, a fin de que emitan un Acuerdo de Cabildo mediante el cual se Autorice la elaboración de escritura pública donde se revierta la propiedad respecto a la superficie de 1,770.39 m2, que se recibió por concepto de equipamiento urbano, para que esta quede a favor de persona moral **CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A. DE C.V.**, con la finalidad de dejar sin efectos la donación del predio que previamente se formalizó mediante escritura número 16,766 de fecha 6 de mayo 2013...”*

12. Recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como las opiniones emitidas por diversas Dependencias, mismas que se describen en los considerandos que anteceden, 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 presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/5631/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II y VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

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.”

En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones II y VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y Desarrollo Urbano y Ecología consideran viable la Desincorporación del Patrimonio Inmobiliario del Municipio de Querétaro, los Lotes 55 de la Manzana 5 y 31 de la Manzana 2 del Fraccionamiento denominado “Misión de Bucareli Norte”, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con lo expuesto por las opiniones emitidas por las Secretarías de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y de Administración descritas en los considerandos 9 y 10 de éste instrumento, así como con la opinión vertida por la Oficina del

Abogado General descrita dentro del considerando 11 de éste Acuerdo, toda vez que a dichos lotes les fue asignado un uso de suelo de Equipamiento Urbano, derivado de un error que quedó asentado en los considerandos 15, 16, Resolutivo 2 y Resolutivo SEGUNDO del Acuerdo de fecha 9 de julio de 2012 emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, los cuales fueron modificados a través del Acuerdo de fecha 8 de mayo de 2013, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro; siendo que el Uso de Suelo que les corresponde a dichos Lotes es Comercial y Servicios tal y como se autorizó en el plano de lotificación del fraccionamiento en cuestión de fecha 9 de julio de 2012.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de agosto de 2016, en el Punto 3, Apartado II, inciso 13, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA la Desincorporación del Dominio Público del Municipio de Querétaro de los Lotes 55 de la Manzana 5 y 31 de la Manzana 2 del Fraccionamiento Misión de Bucareli Norte, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con las opiniones vertidas por la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Administración y Oficina del Abogado General, descritas dentro de los considerandos 9, 10 y 11 del presente instrumento.

SEGUNDO. Se Instruye a la Secretaría de Administración, llevar a cabo los trámites correspondientes para la desincorporación del dominio público del Municipio de Querétaro, los Lotes 55 de la Manzana 5 y 31 de la Manzana 2 del Fraccionamiento Misión de Bucareli Norte, Delegación Municipal Epigmenio González; así como darlos de baja del inventario inmobiliario del Municipio de Querétaro, una vez que se cuente con el instrumento público a través del cual conste la propiedad de éstos a favor de la Persona Moral denominada CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A. de C.V., debiendo remitir constancia de ello a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría General de Gobierno Municipal a través de la Oficina del Abogado General.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para que a través de la Oficina del Abogado General y en coordinación con la Secretaría de Administración, lleven a cabo los trámites correspondientes a efecto de que la superficie de 1,770.39 m2 concerniente a los lotes descritos en el Resolutivo que antecede, y cuya donación quedo formalizada a través de la escritura pública descrita en el considerando 5 del presente Acuerdo, pase a ser propiedad de la Persona Moral denominada CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A. de C.V., con la finalidad de que la donación correspondiente de dicha superficie a favor del Municipio de Querétaro, quede sin efectos; lo cual deberá constar en testimonio público debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en el entendido de que los gastos generados correrán por cuenta de la solicitante; debiendo remitir las constancias que así lo acrediten, a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. 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.

QUINTO. La Persona Moral denominada CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A. de C.V., deberá protocolizar e inscribir el presente Acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro a su costa; en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo; debiendo remitir una copia certificada de la misma, debidamente inscrita, a la Secretaría del Ayuntamiento.

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 Persona Moral denominada CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A. de C.V., 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 del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII de la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Secretaría de Administración, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Oficina del Abogado General, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y a la Persona Moral denominada CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A. DE C.V., a través de su Representante Legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 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 30 de Agosto del 2016, 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 200 hab./ha. (H2) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para las parcelas 15 y 22 Z-1 P 1/2 y fracción de la parcela 21 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González, 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 esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

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

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

4. En atención a la solicitud del Ing. Alejandro Zendejas Hernández, Representante Legal de CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V. referente al 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 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para las parcelas 15 y 22 Z-1 P 1/2 y fracción de la Parcela 21 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, que en conjunto conforman una superficie de 86,127.143 m², localizada en la Delegación Municipal Epigmenio González, se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente 258/DAI/2015.

5. Por escritura pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el Folio Mercantil número 00002295/0017, de fecha 26 de febrero de 2002; se hace constar la comparecencia del C.P. Camerino Hernández Gamboa, en su carácter de Delegado Especial, en la que solicita la Protocolización del Acta de Asamblea de la empresa denominada “Serena Recosta”, S. A. de C. V., celebrada el 15 de enero de 2002, en la que se hace la modificación de la denominación de “Serena Recosta”, S. A. de C. V., para quedar de ahora en adelante como “CECSA de Querétaro del Centro”, S. A. de C. V. Así mismo, en la resolución quinta de la Asamblea, se nombra como Director General de CECSA de Querétaro del Centro”, S.A. de C.V., al C. Alejandro Zendejas Hernández, cabe destacar que la citada escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil 2295/17 de fecha 26 de febrero de 2002.

6. Se acredita la propiedad de la Parcela 15 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, a favor de la Sociedad Mercantil denominada CECSA, de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., mediante escritura 7,685 de fecha 20 de diciembre de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Titular de la Notaría número 18 de esta demarcación Notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo Real 61499/2 de fecha 6 de mayo de 2003.

De acuerdo a la escritura de propiedad referida en el antecedente anterior inmediato, la Parcela 15 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, cuenta con una superficie de 39,073.30 m².

7. Mediante escritura 7,684 de fecha 20 de diciembre de 2002, documento pasado ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Titular de la Notaría número 18 de esta demarcación Notarial, se acredita la propiedad de la Parcela 22 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, a favor de la sociedad mercantil denominada CECSA, de Querétaro del Centro”, S.A. de C.V., escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 61507/2 de fecha 6 de mayo de 2003.

De acuerdo a la escritura de propiedad señalada en el antecedente anterior inmediato, la Parcela 22 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, la Parcela cuenta con una superficie de 41,576.45 m².

8. A través de la escritura pública 9,176 de fecha 23 de julio de 2004, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular de la Notaría 18 de esta ciudad, se hace constar la protocolización de la fusión de lotes, autorizada mediante oficio 2004/147 de fecha 19 de abril de 2004, respecto de una fracción con superficie de 5,477.393 m² correspondientes a la fracción 1 de la Parcela 21 Z-1 P 1/1 del Ejido El Salitre, con una superficie de 39,073.30 m² de la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido El Salitre y una superficie de 41,576.45 m² de la Parcela 22 Z-1 P ½ del Ejido El Salitre, que en conjunto conforman una superficie total de 86,127.143 m², encontrándose la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real No. 170706/1 de fecha 2 de marzo de 2005.

9. Mediante el oficio número SAY/DAI/450/2016 de fecha 10 de Marzo del año 2016 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

10. 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 mediante oficio número SEDECO/DDU/COU/EVDU/0894/2015, de fecha 11 de Mayo del año en curso, la opinión técnica bajo el Folio número **072/16** relativa al 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 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para las Parcelas 15 y 22 Z-1 P 1/2 y fracción de la Parcela 21 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, que en conjunto conforman una superficie de 86,127.143 m², y se localizan en la Delegación Municipal Epigmenio González, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento el Ing. **Alejandro Zendejas Hernández, 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 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para las Parcelas 15 y 22 Z-1 P 1/2 y fracción de la Parcela 21 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, que en conjunto conforman una superficie de 86,127.143 m², y se localizan en la Delegación Municipal Epigmenio González.**

1. Por escritura pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el Folio Mercantil número 00002295/0017, de fecha 26 de febrero de 2002; se hace constar la comparecencia del C.P. Camerino Hernández Gamboa, en su carácter de Delegado Especial, en la que solicita la Protocolización del Acta de Asamblea de la empresa denominada “Serena Recosta”, S. A. de C. V., celebrada el 15 de enero de 2002, en la que se hace la modificación de la denominación de “Serena Recosta”, S. A. de C. V., para quedar de ahora en adelante como “CECSA de Querétaro del Centro”, S. A. de C. V. Así mismo, en la resolución quinta de la Asamblea, se nombra como Director General de CECSA de Querétaro del Centro”, S.A. de C.V., al C. Alejandro Zendejas Hernández, cabe destacar que la citada escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil 2295/17 de fecha 26 de febrero de 2002.

2. Se acredita la propiedad de la Parcela 15 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, a favor de la Sociedad Mercantil denominada CECSA, de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., mediante escritura 7,685 de fecha 20 de diciembre de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Titular de la Notaría número 18 de esta demarcación Notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo Real 61499/2 de fecha 6 de mayo de 2003.

De acuerdo a la escritura de propiedad referida en el antecedente anterior inmediato, la Parcela 15 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, cuenta con una superficie de 39,073.30 m².

3. Mediante escritura 7,684 de fecha 20 de diciembre de 2002, documento pasado ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Titular de la Notaría número 18 de esta demarcación Notarial, se acredita la propiedad de la Parcela 22 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, a favor de la sociedad mercantil denominada CECSA, de Querétaro del Centro”, S.A. de C.V., escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 61507/2 de fecha 6 de mayo de 2003.

De acuerdo a la escritura de propiedad señalada en el antecedente anterior inmediato, la Parcela 22 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, la Parcela cuenta con una superficie de 41,576.45 m².

4. A través de la escritura pública 9,176 de fecha 23 de julio de 2004, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular de la Notaría 18 de esta ciudad, se hace constar la protocolización de la fusión de lotes, autorizada mediante oficio 2004/147 de fecha 19 de abril de 2004, respecto de una fracción con superficie de 5,477.393 m² correspondientes a la fracción 1 de la Parcela 21 Z-1 P 1/1 del Ejido El Salitre, con una superficie de 39,073.30 m² de la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido El Salitre y una superficie de 41,576.45 m² de la Parcela 22 Z-1 P ½ del Ejido El Salitre, que en conjunto conforman una superficie total de 86,127.143 m², encontrándose la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real No. 170706/1 de fecha 2 de marzo de 2005.

5. Una vez consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre 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 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que la poligonal en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), con una fracción al poniente con uso de suelo de Comercial y de Servicios (CS).

6. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió con fecha 27 de abril de 2015, la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201503041, en el que se informó que se determina viable ubicar trescientas cuarenta y un viviendas y un área comercial, en una superficie de 85,252.24 m² conformada por las Parcelas 15 y 22 y una fracción de la Parcela 21 todas Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre.

7. La poligonal en estudio forma parte del Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de El Salitre, presentado por la Asociación Palmares de Querétaro A. C., que sirvió de base para su autorización por Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 20 de septiembre de 2000, que incluye parcelas de los Ejidos de El Salitre y Jurica en las Delegaciones de Félix Osóres Sotomayor y Epigmenio González y del que posteriormente mediante Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2004, se autorizó que se realizaran las modificaciones a dicho esquema, en el que se establecieron los usos, destinos y reservas de los predios así como la incorporación de la memoria descriptiva de las áreas para equipamiento urbano y vialidades a donar al Municipio de Querétaro, como parte de los derechos y obligaciones de la Asociación y de los propietarios de parcelas en la zona, las cuales deberán ser transmitidas a favor del Municipio conforme se vayan otorgando las autorizaciones de los proyectos que integrarán el desarrollo urbano de El Salitre, así como dar cumplimiento a lo relativo a la transmisión de las áreas vialidades que les correspondan.

El propósito del citado esquema es el de generar un desarrollo urbano ordenado, el cual contempla una estructura en la que predominan los usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, con incidencia en las parcelas con frente a la carretera Federal 57 (carretera a San Luis Potosí) y las ubicadas sobre el Anillo Vial II Fray Junípero Serra al norte, mezclada con usos habitacionales de tipo residencial en parcelas en su interior, la cual se han ido consolidando con centros comerciales como plaza comercial Antea, y de servicios (hoteles), con proyectos de vivienda de tipo residencial y residencial medio, la cual parte de un esquema de vialidades internas que se van urbanizando por los promotores, a medida que generan sus proyectos.

8. En lo que se refiere al predio en estudio, el promotor no presenta una propuesta del proyecto a desarrollar, haciendo notar que si bien su acceso es a través de la carretera Federal 57, dado que una fracción de la poligonal fusionada, cuenta con frente a la citada vialidad, tanto el Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Epigmenio González, como el esquema de El Salitre, consideran dos vialidades en proyecto que inciden en el predio, la continuación de la Avenida Palma Real que atraviesa la poligonal en sentido norte sur, así como la calle Palma Cusi, localizada al sur y que se desarrolla en sentido oriente – poniente, la cual sirve como una vialidad de conexión entre Avenida Palma Cyca, y Avenida Palma Real, debido a lo cual, es necesario que el promotor debe replantear su poligonal, desprendiendo las fracciones de la sección vial de las vialidades citadas, con lo que se conformarán dos polígonos independientes, la primera al poniente que corresponde a una fracción de lo que fue la Parcela 21 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre con uso Comercial y de Servicios, y la segunda al oriente de la Avenida Palma Real con uso Habitacional, debiéndose desprender las superficies que se incorporan a la estructura vial, la cual no cuenta con servicios de infraestructura urbana, por lo que corresponderá al promotor ejecutar a su costa las obras de infraestructura necesarias para dotarlas de los servicios requeridos para su desarrollo (urbanización, energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial). Así mismo se observa el paso de un escurrimiento pluvial al sureste, lo que se debe considerar en su proyecto.

9. De acuerdo con la petición del promotor, pretende dar un mayor aprovechamiento a su predio, con un proyecto que contempla el desarrollo de vivienda con áreas destinadas para actividades comerciales y/o de servicios, que servirán para dar atención a los habitantes del sitio, para lo cual considerando la densidad de población de 200 hab./ha. para la poligonal con superficie de 86,127.143 m², estaría en posibilidad de desarrollar 345 viviendas, siendo que para la densidad de población de 400 hab./ha solicitada, se incrementaría a 690 viviendas, adicional a las actividades comerciales y/o de servicios, sin embargo se deberán replantear dichas cantidades, una vez que se cuente con las superficies reales de cada fracción.

10. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se verificó que la poligonal en estudio se encuentra libre de construcción, contando en su perímetro, con delimitación a base de malla ciclónica, careciendo de servicios de infraestructura al interior del predio, y de urbanización en los alrededores, por lo que en acceso interno, se da a través de las parcelas colindantes, que carecen de urbanización y se desarrollan a base de terracería.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable, el cambio de uso de suelo, de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para las Parcelas 15 y 22 Z-1 P 1/2 y fracción de la Parcela 21 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, que en conjunto conforman una superficie de 86,127.143 m², y se localizan en la Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior toda vez que el predio se encuentra en una zona en proceso de desarrollo con proyectos de alta intensidad similares al pretendido, a la que los desarrolladores han dotado de servicios de infraestructura urbana y vial a medida que llevan a cabo sus proyectos, que permiten soportar la densidad de población pretendida, siempre y cuando se genere una tipología de vivienda residencial que presente características arquitectónicas y de ocupación similares a las existentes, a fin de no alterar la estructura e imagen urbana de la zona, dando un mayor aprovechamiento al terreno e infraestructura establecida, lo que contribuye en la ocupación de vacíos urbanos, dotándolo de instalaciones y obras complementarias que otorgan una mayor posibilidad de utilización del suelo, congruentes con las políticas, dinámica de crecimiento y saturación de lotes, al cual el promotor debe dotar de instalaciones y obras consideradas en el Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de El Salitre, apoyando a lo señalado en el Plan Municipal 2015-2018, que contempla en su eje 3, la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, 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 repercuta en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, con un proyecto que contempla usos habitacionales, con actividades comerciales y/o de servicios que permitan atender las necesidades de los habitantes y se eviten desplazamientos a otros puntos de la ciudad, lo que repercuta en la disminución de tiempos de traslado y de movilidad vehicular que a su vez permita disminuir los índices de contaminación en la ciudad, sin embargo se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- El promotor debe realizar las obras de urbanización acordes con el Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de El Salitre, ejecutando a su costa las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación de las parcelas a la traza vial general, de acuerdo con lo considerado en el esquema mencionado así como a lo señalado en la carta urbana de la Delegación municipal Epigmenio González, a fin de estar en posibilidad de autorizar los proyectos que se promuevan en la zona, y realizando las obras de infraestructura necesarias para dotarlas de los servicios requeridos para su desarrollo (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial), 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, transmitiendo a Título gratuito a favor del municipio de Querétaro las secciones viales que le corresponda.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable, incluyendo la subdivisión del predio para definir las secciones de vialidad del Esquema referido, y en su caso se deben replantear dichas áreas, una vez que se cuente con las superficies reales de cada fracción.
- Solicitar ante la Secretaría de Movilidad, el estudio de movilidad correspondiente para su análisis, por lo que previo a llevar a cabo cualquier trámite para la obtención de autorizaciones para el proyecto que pretenda llevar a cabo, es necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- 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.
- 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.
- 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 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, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el instrumento de planeación urbana vigente."

11. De la misma manera derivado de la petición presentada, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/451/2016, de fecha 10 de Marzo del 2016, a la Secretaría de Movilidad de la cual es titular el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, emitiera su opinión técnica al respecto debidamente fundada y motivada, misma que fue emitida mediante su Oficio SEMOV/699/2016, de fecha 8 de Junio de 2016, identificada con número de folio **ETM/071/16**, la cual señala:

"ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, el 10 de diciembre de 2015, el C. Alejandro Zendejas Hernandez, Representante Legal de CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., solicita Incremento de Densidad de uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 habitantes por hectárea (H2) a uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 habitantes por hectárea (H4) para las parcelas 15 Z-1 P 1/2 y 22 Z-1 P 1/2, ubicadas en el Ejido El Salitre, de la Delegación Epigmenio González.
2. Mediante oficio SM/DO/411/2016 de fecha 07 de Abril de 2016, la Secretaría de Movilidad emitió Opinión Técnica ETM/026/16, en respuesta al oficio de petición SAY/DAI/451/2016 de fecha 23 de Marzo de 2016.
3. Mediante oficio SAY/DAI/1033/2016, recibido en la Secretaría de Movilidad el 7 de junio de 2016, se informa que mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, el 6 de mayo de 2016, el C. Alejandro Zendejas Hernandez, Representante Legal de CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., hace la aclaración respecto a la solicitud del cambio de uso de suelo de 200 hab./ha. a 400 hab./ha. para el predio ubicado en el Ejido El Salitre, especificando que dicho inmueble resulta de la fusión realizada a la fracción 1 de la Parcela 21, con una superficie de 5,477.393 m2, con la Parcela 15 de 39,073.30 m2 y la Parcela 22 de 41,576.450 m2, resultando un predio con una superficie total de 86,127.143 m2, fusión protocolizada mediante escritura pública número 9,176, pasada ante la fe de la licenciada Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría número 18 de esta ciudad para su consideración en alcance a su solicitud del 10 de diciembre de 2015..

4. Se acredita la propiedad de la parcela 22 Z-1 P 1/2 con superficie de 41,576.451 m2, mediante escritura pública No. 7,684 de fecha 20 de Diciembre de 2002, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular de la Notaria Publica No. 18 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, a favor de CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V.
5. Se acredita la propiedad de la parcela 15 Z-1 P 1/2 con superficie de 39,073.304 m2, mediante escritura pública No. 7,685 de fecha 20 de Diciembre de 2002, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular de la Notaria Publica No. 18 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, a favor de CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V.
6. Se acredita la fusión de la las parcelas 15 Z-1 P 1/2 y 22 Z-1 P 1/2, y la Fracción 1 de la Parcela 21 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, la cual genera un acceso desde Av. Paseo de la Republica a las parcelas en estudio y cuenta con una superficie total de 5,477.393 m2 de los cuales 874.859 m2 constituyen una afectación. La fusión referida se otorga con oficio 2004/147 de fecha 19 de abril de 2004, de acuerdo al testimonio asentado en la Escritura Publica No. 9,176 de fecha 23 de Julio de 2004, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular de la Notaria Publica No. 18 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, la cual indica que **dicha fusión se otorga condicionada** "...para que en cualquier tipo de autorización posterior sobre las fracciones resultantes, el promotor deberá respetar el alineamiento carretero y urbanizar la vialidad lateral de acuerdo con el proyecto geométrico de acceso que apruebe la Secretaria de Comunicaciones y Transportes, dotándola de la infraestructura necesaria como es agua, drenaje, alcantarillado, electrificación y alumbrado público, **así mismo en el sentido de norte a sur deberá respetar la sección de la vialidad que se contempla en el desarrollo del salitre la cual se ubica sobre la restricción de C.F.E. y cuenta con una sección total de 30 mts. considerando banquetas de 2.50 mts. arrollo (sic) 9.50 mts. y camellón de 6.00 mts.**"
7. 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.
8. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, 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 009/0002, el predio en estudio tiene un uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 habitantes por hectárea (H2).
9. Que los predios en estudio se localizan dentro del Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de "El Salitre", autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de septiembre de 2000 y modificado el 12 de Octubre de 2004 y publicado en la Gaceta Municipal el 13 de Octubre de 2004, mismo que establece condicionantes y obligaciones específicas en materia de infraestructura y equipamiento para los predios considerados en dicho instrumento de planeación urbana.
10. Que de conformidad con el 6.7.5 del Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de "El Salitre", a la parcela 15 Z-1 P 1/2 con superficie de 39,073.304 m2 le corresponde la donación de una superficie total de 5,145.954 m2 y a la Parcela 22 Z-1 P 1/2 con superficie de 41,576.451 m2 le corresponde la donación de una superficie total de 5,475.619 m2. Dichas donaciones deberán ubicarse en la agrupación de áreas que conforman los polígonos que ocupan las Parcelas 5, 9, 10, 11, 12, 67 y el polígono identificado como "parque urbano".
11. De conformidad con la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201503041 de fecha 27 de abril de 2015, los predios en estudio son viables para ubicar 341 viviendas y un área comercial, debiendo obtener el Dictamen de Uso de Suelo correspondiente, y debiendo respetar todas las condicionantes establecidas en el "Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de "El Salitre".
12. No se presenta proyecto urbano que permita evaluar las condicionantes particulares derivadas de la solicitud.

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. Los predios en estudio no tienen frente a ninguna vialidad construida. Sin embargo, de acuerdo al Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de “El Salitre”, en el margen oriente de ambas parcelas se localiza la vialidad proyectada “Avenida Palma Real” de jerarquía secundaria, con sección vial de 30 metros que considera banquetas de 2.5 mts., camellón con sección de 6 mts., y 2 arroyos vehiculares con sección de 9.50 mts., ubicada sobre el derecho de vía determinado por una línea de alta tensión que atraviesa de norte a sur, que corre paralela a Av. Paseo de la Republica y que intersecta al sur con las vialidades locales “Circuito Palma Datilera (Rafael Osuna)” y “Cto. Palma Cocotera”, y conecta con la vialidad con jerarquía primaria “Blvd. de la Nación”. Asimismo, en el margen norte de la Parcela 15 Z-1 P 1/2 se localiza la vialidad propuesta de jerarquía local “Circuito Palma Coyal” con sección vial de 15 metros que considera banquetas de 2.5 mts y arroyo vial de 10 mts y que conecta con la vialidad de jerarquía secundaria “Avenida Palma Cyca”. En el margen Sur de la Parcela 22 Z-1 P ½ se localiza la vialidad propuesta de jerarquía local “Calle Palma Cusi” con sección vial de 15 metros que considera banquetas de 2.5 mts y arroyo vial de 10 mts. y que conecta con la vialidad de jerarquía secundaria “Avenida Palma Cyca”. **Por lo anterior se determina que la conectividad vial actual del predio es inexistente, sin embargo, con la realización de todas las vialidades proyectadas en el Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de “El Salitre”, la conectividad potencial es alta, compatible con usos de suelo de intensidad media de uso.**

4. El paradero de transporte público existente más cercano se localiza a más de 950 metros del extremo más lejano de los predios en estudio sobre Av. Paseo de la Republica, distancia superior a la máxima permisible desde una parada de transporte público hasta la zona origen del viaje, la cual no debe ser mayor a 500 metros. Dicho paradero tiene servicio de únicamente dos rutas de transporte público, toda vez que dichos predios no se localizan en una zona urbana consolidada ni central, dichas rutas conectan con el Centro Histórico y con la Terminal de Autobuses. Por lo anterior se determina que **los predios tienen conexión baja con el sistema de transporte público metropolitano**, con potencial a incrementarse a una conectividad media, mediante la edificación de un paradero en el frente del predio sobre Av. Paseo de la Republica, a pesar de lo cual se estima que en el corto y mediano plazo los viajes generados en este modo de transporte tendrán un tiempo de traslado alto dada la necesidad de mayor numero de transbordos.

5. Los predios en estudio no cuentan con conectividad peatonal, toda vez que no existen conexiones existentes con la red peatonal existente. Asimismo, existen muy pocos nodos atractores, equipamientos o servicios básicos de escala local dentro de la zona de estudio que le den servicio a la población de la zona a desarrollar, tales como escuelas, clínicas, guarderías, espacios públicos y recreativos, comercios, servicios, etc. los cuales deberían localizarse a menos de 500 metros de los predios en estudio para ser accesibles peatonalmente, y con ello reducir la cantidad de viajes generados en vehículo automotor y las externalidades generadas por el proyecto.

6. Los predios en estudio no cuentan con conectividad a la red ciclista existente, sin embargo existe el potencial de conectarse con la red ciclista existente mediante la ciclovía de Av. Paseo de la Republica. En la zona de influencia de los predios en estudio existen algunos nodos atractores, equipamientos o servicios básicos de escala local, ubicados a una distancia adecuada para viajes ciclistas.

7. El solicitante no presenta proyecto urbano a desarrollar, sin embargo, debido a su localización se determina que la realización en dicha zona de un proyecto monofuncional de vivienda habitacional no contribuye a la redensificación de la ciudad central, ni promueve la movilidad no motorizada (peatonal y ciclista).

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, esta Secretaría considera **VIABLE CON CONDICIONANTES** la solicitud presentada por el C. Alejandro Zendejas Hernandez, Representante Legal de CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., respecto a un incremento de densidad de uso de suelo Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2) a uso de suelo Habitacional con densidad de población de hasta 400 habitantes por hectárea (H4) para el predio conformado por las parcelas 15 Z-1 P 1/2 y 22 Z-1 P 1/2 y la Fracción 1 de la parcela 21 Z-1 P 1/2, ubicadas en el Ejido El Salitre, de la Delegación Epigmenio González y con superficie total conjunta de 86,127.143 m2, toda vez que los predios en estudio cuentan con el potencial para generar un desarrollo urbano sustentable que reduzca las externalidades negativas generadas por su desarrollo y que se integre a la redes peatonal, ciclista, de transporte público y vial de forma segura y eficiente, por lo cual **la actual Opinión Técnica favorable queda sujeta al cumplimiento de las siguientes condicionantes técnicas que deberán ser consideradas para la Autorización del Proyecto de Lotificación o la Autorización de Proyecto en Condominio correspondiente:**

I. Inclusión de Infraestructura No Motorizada

El proyecto urbano y arquitectónico a desarrollarse en los predios en estudio deberá considerar los lineamientos de diseño establecidos en el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, tanto al interior como en las colindancias que den acceso al predio, con especial énfasis en lograr una adecuada conectividad y accesibilidad peatonal en las

zonas de transición público-privada y áreas comunes de circulación. **Se deberá garantizar la accesibilidad universal en todo el proyecto arquitectónico y en el acceso a los predios en estudio.** Entre los aspectos relevantes que se deberán considerar se señalan los siguientes:

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

En materia de movilidad ciclista, se deberá considerar a costa del solicitante la **creación de una red ciclista integral** dentro del proyecto urbano a desarrollar, que incluya la construcción de rutas ciclistas, señalética, biciestacionamientos, cruces seguros y todo lo necesario para su correcto funcionamiento, tanto al interior del predio como en sus diversas conexiones viales, tanto públicas como privadas, que a efecto del desarrollo del proyecto se ejecuten y las conexiones correspondientes a las vialidades públicas existentes.

Se deberá generar una ciclovía unidireccional confinada y señalizada por cada sentido vehicular, sobre la vialidad que de acceso al proyecto, la cual deberá conectar con Av. Paseo de la Republica.

Lo anterior a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta, la reducción de viajes locales por medios motorizados y para generar las bases para incrementar el potencial ciclista en el mediano y largo plazo en la zona de estudio cuando dicha zona se consolide, promoviendo medios de movilidad no motorizada sustentables que reduzcan la carga vehicular de forma que el proyecto se encuentre alineado con el **Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018.**

II. Estacionamientos y Mejoramiento de la Infraestructura Vial.

Se deberá habilitar la infraestructura establecida en el **Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de “El Salitre”.** De la misma forma, **es indispensable la urbanización de las siguientes vialidades en los tramos que tienen frente a los predios en estudio, las cuales deberán ser públicas, abiertas y sin controles de acceso:**

“Avenida Palma Real”, de jerarquía secundaria, con sección vial total de 30 metros, con banquetas de 2.5 mts. de ancho en ambos márgenes, camellón con sección de 6 mts., y 2 arroyos vehiculares con sección de 9.50 mts. cada uno, ubicada sobre el derecho de vía determinado por una línea de alta tensión que atraviesa de norte a sur y corre paralela a Av. Paseo de la Republica y que intersecta al sur con las vialidades locales “Circuito Palma Datilera (Rafael Osuna)” y “Cto. Palma Cocotera”, y conecta con la vialidad con jerarquía primaria “Blvd. de la Nación”.

“Circuito Palma Coyol” de jerarquía local con sección vial total de 15 metros, con banquetas de 2.5 mts de ancho en ambos márgenes y arroyo vial de 10 mts., ubicada en el margen norte de la Parcela 15 Z-1 P 1/2 y que conecta la vialidad de jerarquía secundaria “Av. Palma Real” con la vialidad de jerarquía secundaria “Avenida Palma Cyca”.

“Calle Palma Cusi” de jerarquía local con sección vial total de 15 metros, con banquetas de 2.5 mts. de ancho en ambos márgenes y arroyo vial de 10 mts., ubicada en el margen Sur de la Parcela 22 Z-1 P 1/2 y que conecta la vialidad de jerarquía secundaria “Av. Palma Real” con la vialidad de jerarquía secundaria “Avenida Palma Cyca”.

La consideración de dichas vialidades dentro del proyecto presentado será indispensable para la Autorización del Proyecto de Lotificación o la Autorización de Proyecto en Condominio correspondiente, toda vez que dichas vialidades son necesarias para que sea viable cualquier desarrollo de intensidad de uso media o alta en la zona de estudio, toda vez que forma parte de un Esquema de Desarrollo Urbano autorizado y con vigencia jurídica.

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

En materia de estacionamiento se deberá cumplir con lo siguiente:

- De conformidad con el Artículo 134 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se deberá considerar un número de cajones de estacionamiento para visitas proporcional al número de viviendas, los cuales le serán calculados y requeridos al momento de presentar el proyecto definitivo.
- No se deberán incluir **cajones de estacionamiento ubicados con frente a vialidad.**
- **Cualquier puerta o reja de acceso a los predios deberán abatir hacia el interior del predio** sin obstaculizar ni invadir el espacio de banqueta.
- No se permitirá el estacionamiento en vía pública en las inmediaciones del predio, a fin de no generar externalidades a los predios vecinos y dentro de la zona de influencia, por lo cual el solicitante deberá considerar la edificación dentro de su proyecto de los **cajones adicionales** a los establecidos por la normatividad vigente aplicable, que estime necesarios para los usos proyectados a fin de que su proyecto sea viable, funcional y sostenible en el corto, mediano y largo plazo.

III. Implementación de Usos Mixtos

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

12. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, 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..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de Agosto del 2016, en el punto 3, apartado V, inciso 21, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

"... ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Uso Habitacional con Densidad de Población 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para las parcelas 15 y 22 Z-1 P 1/2 y fracción de la parcela 21 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González, de acuerdo a las opiniones técnicas No. **072/16**, y número **ETM/071/16**, señaladas en los considerandos 10 diez y 11 once del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El Promotor, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opiniones Técnicas citadas en los Considerandos 10 diez y 11 once del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo 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 al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique al Ing. Alejandro Zendejas Hernández, Representante Legal de CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V.”

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 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.

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 08 de marzo 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 200 Hab./Ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el Lote 3, Manzana 4, ubicado en Paseo Cuesta Bonita del fraccionamiento Cuesta Bonita, 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

CONSIDERANDO

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

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

3. Los 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 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el ciudadano Alberto Arley Rivero, solicita el Cambio de Uso de Suelo del predio ubicado en el Lote 3, Manzana 4, Fraccionamiento Cuesta Bonita, con superficie de 281.41 m² y Clave Catastral 140100116215003; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 062/DAI/2015.

5. El solicitante acredita la propiedad del predio, mediante Escritura Pública número 5,344, de fecha 18 de noviembre de 1999, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Gallegos Pérez, Notario Titular de la Notaría Pública número 31, 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 90765/1 de fecha 08 de febrero de 2000.

6. Mediante Oficio SAY/DAI/380/2015 de fecha 08 de diciembre de 2015, 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 Alberto Arley Rivero, misma que fue remitida mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0176/2016 bajo el número de Folio **031/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, **el Ing. Alberto Arley Rivero, solicita el cambio de uso de suelo, para el lote 3 de la manzana 4, identificado con clave catastral 14 01 001 16 215 003, ubicado en el fraccionamiento Cuesta Bonita, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**

Lo anterior con el objeto de llevar a cabo la construcción de un proyecto que contempla desarrollar una edificación para actividades habitacionales que contarían con acceso por la calle Paseo Cuesta Bonita, y actividades de servicio por Avenida Constituyentes.

2. Se acredita la propiedad del lote 3 de la manzana 4, del fraccionamiento Cuesta Bonita, a favor del C. Alberto Arley Rivero, mediante escritura pública número 5,344 de fecha 18 de noviembre de 1999, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Gallegos Pérez, Notario Público de la Notaría número 31 de este Partido Judicial de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en el Folio Real 90765/1 de fecha 8 de febrero de 2000,

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 3 de la manzana 4, cuenta con una superficie de 285.41 m².

3. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio motivo del presente estudio del fraccionamiento Cuesta Bonita, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

4. El Fraccionamiento Cuesta Bonita se ubica al oriente de la ciudad, colindando con los límites del Municipio de Querétaro y El Marqués, dentro del que se desarrollan viviendas de tipo residencial, prevaleciendo una densidad de población de 200 hab./ha. (H2), similar a la de los fraccionamientos colindantes Pedregal de Vista Hermosa y Vista Hermosa, localizados al poniente del fraccionamiento. Al norte se localiza el fraccionamiento Milenio III, en el que se desarrolla vivienda de tipo residencial medio, con proyectos con densidades de población de 400 a 600 hab/ha, a los que se accesa a través de la Antigua Carretera México – Querétaro (denominada Cuesta China), así como predios de la Ex Hacienda de Carretas colindantes. Así mismo al oriente, se comunica con fraccionamientos del Municipio de El Marqués.

5. Con la participación de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Gobierno del Estado y el Municipio de Querétaro, se lleva a cabo el proyecto de rehabilitación de la estructura vial de la Antigua Carretera México – Querétaro, el cual considera su modernización y ampliación a seis carriles, dando continuidad a la Avenida Constituyentes, para su conexión con el municipio de El Marqués, lo que modifica el carácter y trazo de la citada vialidad, con la dotación de infraestructura urbana.

Dicha obra permite una mayor fluidez vehicular conformando un crecimiento ordenado de la zona, con una comunicación más ágil en la zona conurbada de ambos municipios, con lo que se moderniza la estructura vial de la ciudad, lo que incide sobre los lotes del fraccionamiento Cuesta Bonita que colindan con la mencionada vialidad, al generar el acceso directo hacia los mismos, lo que modifica la estructura urbana de la zona.

6. Dadas las características físicas y ubicación del terreno, de acuerdo con las obras de urbanización existentes en el sitio, se observa una pendiente ascendente en sentido norte - sur mayor a 5.00 metros, lo que permite que los predios ubicados en el límite norte del fraccionamiento, cuenten con un doble acceso, al sur con el Paseo Cuesta Bonita al interior del fraccionamiento y al norte con la Antigua Carretera México-Querétaro (Prolongación de la Avenida Constituyentes), por lo que a fin de dar un aprovechamiento al terreno y dada la referida diferencia en los niveles del terreno, el promotor solicita la modificación de uso de suelo, considerando el acceso para el uso de servicios por la Antigua Carretera México-Querétaro (Prolongación de la Avenida Constituyentes), con su desarrollo en planta baja para tal destino; y el acceso para el uso habitacional a través del Paseo Cuesta Bonita, cuya construcción se desarrolla en dos niveles descendentes a partir del nivel de banqueta.

7. De visita a la zona para conocer las características del sitio y del predio en estudio, se verificó que en el predio se ubica una construcción destinada a casa habitación, misma que cuenta con frente por Paseo Cuesta Bonita, destacando que el fraccionamiento

cuenta con servicios de infraestructura como red sanitaria, red hidráulica, red de energía eléctrica, adicionalmente las dos vialidades que dan frente al predio cuentan con arroyo vehicular desarrollado a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, destacando que el frente que da a la continuidad de Avenida Constituyentes se encuentra libre de construcción, adicionalmente, sobre dicha vialidad se cuenta con el flujo continuo del paso de transporte público, el cual da atención a habitantes tanto del municipio de Querétaro, como del municipio de El Marqués, ubicado al oriente del predio en estudio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable, el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el lote 3, manzana 4, ubicada en Paseo Cuesta Bonita del fraccionamiento Cuesta Bonita, con clave catastral 14 01 001 16 215 003.**

- Para el desarrollo de su proyecto, debe el solicitante presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal el proyecto y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, Licencia de construcción y demás que requiera para generar su proyecto, bajo las características referidas en los antecedentes, 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 y al reglamento de construcción vigente aplicable para su proyecto.
- El promotor deberá dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- El solicitante, debe presentar el estudio de movilidad avalado por la Secretaría de Movilidad, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de las licencias para su desarrollo debiendo obtener el alineamiento vial y realizar las obras de incorporación que le indique dicha dependencia y/o la Comisión estatal de Caminos.
- Las actividades comerciales y/o de servicios, solo podrán contar con frente a la Antigua Carretera México – Querétaro (continuidad de Avenida Constituyentes) y el acceso habitacional será al interior del fraccionamiento Cuesta Bonita, por lo que su acceso debe ser por la vialidad denominada Paseo Cuesta Bonita.
- Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor a seis, a partir de la autorización del cambio de uso de suelo, inicie los trámites correspondientes para llevar a cabo su proyecto, ya que de no hacerlo el uso de suelo se restituirá al uso asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1298/2016 de fecha 01 de marzo de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. 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 200 Hab./Ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el Lote 3, Manzana 4, ubicado en Paseo Cuesta Bonita del fraccionamiento Cuesta Bonita, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; toda vez que la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, señala viable el Cambio de Uso de Suelo.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de marzo de 2016, en el Punto 3, Apartado III, punto 9, del orden del día, por unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el Lote 3, Manzana 4, ubicado en Paseo Cuesta Bonita del fraccionamiento Cuesta Bonita, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con la Opinión Técnica número **031/16**, señalada en el considerando 6 seis del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 6 seis del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la ciudadana Ana Karina Vázquez Herrera, solicita el Cambio de Uso de Suelo del predio ubicado en Paseo Cuesta Bonita, Lote 2, Manzana 4, Fraccionamiento Cuesta Bonita, con superficie de 339.58 m² y Clave Catastral 1401001162015002; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 061/DAI/2015.

5. La solicitante acredita la propiedad del predio, mediante Escritura Pública número 45,542 de fecha 29 de junio de 1998, pasada ante la fe del Licenciado Leopoldo Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 10, 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 74611 de fecha 11 de febrero de 1999.

6. Mediante Oficio SAY/DAI/381/2015 de fecha 10 de diciembre de 2015, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, derivado de la petición presentada por la ciudadana Ana Karina Vázquez Herrera, misma que fue remitida mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0170/2016 bajo el número de Folio **028/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la L.A.E. Ana Karina Vázquez Herrera, solicita el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para el lote 2 de la manzana 4, ubicado en Paseo Cuesta Bonita N° 603, fraccionamiento Cuesta Bonita, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior con el objeto de llevar a cabo la construcción de un proyecto que contempla desarrollar una edificación para actividades habitacionales que contarían con acceso por la calle Paseo Cuesta Bonita, y actividades comerciales y/o de servicio por Avenida Constituyentes.

2. Mediante escritura pública número 45,542 de fecha 29 de junio de 1998, pasada ante la fe del Licenciado Leopoldo Espinosa Rivera, Notario Público Adscrito de la Notaría número 10 de este Partido Judicial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con fecha 11 de febrero de 1999, bajo el Folio Real 74611, se formaliza el contrato de donación, del predio ubicado Calle Paseo Cuesta Bonita, en el Fraccionamiento Cuesta Bonita, identificado como lote 2 de la manzana 4, con superficie de 339.58 m², a favor de Ana Karina Vázquez Herrera.

3. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio motivo del presente estudio del fraccionamiento Cuesta Bonita, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

4. El Fraccionamiento Cuesta Bonita se ubica al oriente de la ciudad, colindando con los límites del Municipio de Querétaro y El Marqués, dentro del que se desarrollan viviendas de tipo residencial, prevaleciendo una densidad de población de 200 hab./ha. (H2), similar a la de los fraccionamientos colindantes Pedregal de Vista Hermosa y Vista Hermosa, localizados al poniente del fraccionamiento. Al norte se localiza el fraccionamiento Milenio III, en el que se desarrolla vivienda de tipo residencial medio, con proyectos con densidades de población de 400 a 600 hab/ha, a los que se accesa a través de la Antigua Carretera México – Querétaro (denominada Cuesta China), así como predios de la Ex Hacienda de Carretas colindantes. Así mismo al oriente, se comunica con fraccionamientos del Municipio de El Marqués.

5. Con la participación de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Gobierno del Estado y el Municipio de Querétaro, se lleva a cabo el proyecto de rehabilitación de la estructura vial de la Antigua Carretera México – Querétaro, el cual considera su modernización y ampliación a seis carriles, dando continuidad a la Avenida Constituyentes, para su conexión con el municipio de El Marqués, lo que modifica el carácter y trazo de la citada vialidad, con la dotación de infraestructura urbana.

Dicha obra permite una mayor fluidez vehicular conformando un crecimiento ordenado de la zona, con una comunicación más ágil en la zona conurbada de ambos municipios, con lo que se moderniza la estructura vial de la ciudad, lo que incide sobre los lotes del fraccionamiento Cuesta Bonita que colindan con la mencionada vialidad, al generar el acceso directo hacia los mismos, lo que modifica la estructura urbana de la zona.

6. Dadas las características físicas y ubicación del terreno, de acuerdo con las obras de urbanización existentes en el sitio, se observa una pendiente ascendente en sentido norte - sur mayor a 5.00 metros, lo que permite que los predios ubicados en el límite norte del fraccionamiento, cuente con un doble acceso, al sur con el Paseo Cuesta Bonita al interior del fraccionamiento y al norte con la Antigua Carretera México-Querétaro (Prolongación de la Avenida Constituyentes), por lo que a fin de dar un aprovechamiento al terreno y dada la referida diferencia en los niveles del terreno, de acuerdo con el plano del corte esquemático que presenta el promotor y las características de la construcción existente en el sitio, considera el acceso para el uso comercial y/o de servicios por la Antigua Carretera México-Querétaro (Prolongación de la Avenida Constituyentes), con su desarrollo en planta baja para tal destino; y el acceso para el uso habitacional a través del Paseo Cuesta Bonita, cuya construcción se desarrolla en dos niveles descendentes a partir del nivel de banqueta.

7. De visita a la zona para conocer las características del sitio y del predio en estudio, se verificó que en el predio se ubica una construcción destinada a casa habitación, misma que cuenta con frente por Paseo Cuesta Bonita, destacando que el fraccionamiento cuenta con servicios de infraestructura como red sanitaria, red hidráulica, red de energía eléctrica, adicionalmente las dos vialidades que dan frente al predio cuentan con arroyo vehicular desarrollado a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable, el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y servicios (H2S), para el lote 2 de la manzana 4, ubicado en Paseo Cuesta Bonita N° 603, fraccionamiento Cuesta Bonita, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, identificado con con clave catastral 14 01 001 16 215 002.**

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, en una zona en la que las obras de rehabilitación de la ampliación de la Antigua Carretera México – Querétaro (continuidad de Avenida Constituyentes) recientemente ejecutadas, sobre la que los flujos vehiculares entre los Municipios de Querétaro y El Marqués se conectan, le otorgan un carácter a nivel metropolitano, adecuado para actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad, con un proyecto que pretende conservar el sus habitacional, lo que permite dar un aprovechamiento de la estructura urbana para apoyar en la demanda de suelo social urbanizado a corto plazo, sin modificar las características de construcción existentes y las urbanas del fraccionamiento, al considerar el acceso a las actividades comerciales y/o de servicios por una vialidad primaria, congruente con las políticas y dinámica de crecimiento y saturación de lotes en la zona, que permitirá su consolidación dentro del mediano plazo, promoviendo la generación de un desarrollo controlado, ordenado y equilibrado, congruente con lo señalado 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 lotes baldíos, con un proyecto que contempla usos habitacionales, con actividades comerciales y/o de servicios que permitan atender las necesidades de los habitantes de la zona, con lo que se evitan desplazamientos fuera del sitio y adicionalmente repercutirá en apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Para el desarrollo de su proyecto, debe la solicitante presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal el proyecto y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, Licencia de construcción y demás que requiera para generar su proyecto, bajo las características referidas en los antecedentes, 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 y al reglamento de construcción vigente aplicable para su proyecto.
- El promotor deberá dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- La solicitante, debe presentar el estudio de movilidad avalado por la Secretaría de Movilidad, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de las licencias para su desarrollo debiendo obtener el alineamiento vial y realizar las obras de incorporación que le indique dicha dependencia y/o la Comisión estatal de Caminos.
- Las actividades comerciales y/o de servicios, solo podrán contar con frente a la Antigua Carretera México – Querétaro (continuidad de Avenida Constituyentes) y el acceso habitacional será al interior del fraccionamiento Cuesta Bonita, por lo que su acceso debe ser por la vialidad denominada Paseo Cuesta Bonita.
- Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor a seis, a partir de la autorización del cambio de uso de suelo, inicie los trámites correspondientes para llevar a cabo su proyecto, ya que de no hacerlo el uso de suelo se restituirá al uso asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Josefa Vergara y Hernandez...”

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1298/2016 de fecha 01 de marzo de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. 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 200 Hab./Ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha y Servicios (H2S), para el Lote 2, de la Manzana 4, ubicado en Paseo Cuesta Bonita N° 603, fraccionamiento Cuesta Bonita, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; toda vez que la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, señala viable el Cambio de Uso de Suelo dada la ubicación y superficie del predio, en una zona en la que las obras de rehabilitación de la ampliación de la Antigua Carretera México – Querétaro (continuidad de Avenida Constituyentes) recientemente ejecutadas, sobre la que los flujos vehiculares entre los Municipios de Querétaro y El Marqués se conectan, le otorgan un carácter a nivel metropolitano, adecuado para actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad, con un proyecto que pretende conservar el uso de suelo habitacional.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de marzo de 2016, en el Punto 3, Apartado III, punto 11, del orden del día, por unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha y Servicios (H2S), para el Lote 2, de la Manzana 4, ubicado en Paseo Cuesta Bonita N° 603, fraccionamiento Cuesta Bonita, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con la Opinión Técnica número **028/16**, señalada en el considerando 6 seis del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 6 seis 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 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.

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 “La Sombra de Arteaga”, en la inteligencia que los gastos generados con motivos de las mismas, serán a cargo del promotor.

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, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y a la ciudadana Ana Karina Vázquez Herrera.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 09 NUEVE DE MARZO DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 30 de agosto de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la enajenación de una fracción con superficie de 46.00 m², propiedad del Municipio de Querétaro, ubicada al interior del Módulo C, Manzana XXXVII, del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas en la Delegación Municipal Epigmenio González, identificada por la Secretaría de Administración como "A.V. 3m"; el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO Y II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIÓN II, 50 FRACCIONES VII Y VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 19, 51 FRACCIÓN III DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1673, 1675, 2134, 2135, 2141, 2201 Y 2205 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 3, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 19 Y 20 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 1,5, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 71 FRACCIÓN VII Y X, 73 Y 75 FRACCIÓN XXIV DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 25 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. Que es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal y las demás que le señalan las leyes y los reglamentos vigentes, así como dictaminar el valor de los inmuebles objeto de la operación de adquisición o enajenación
3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, corresponde a los Ayuntamientos por conducto de las Oficialías Mayores, establecer comités de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios, cuyo objetivo será llevar a cabo adjudicación de contratos en los términos de esta Ley; determinarán las acciones tendientes a la optimización de recursos que se destinen a las adquisiciones, arrendamientos y contratación de servicios, así como a la racionalización de las enajenaciones, coadyuvando con la observancia de esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como para que se cumplan las metas establecidas.
4. El Reglamento de bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro es de orden público e interés social y tienen por objeto regular el control, régimen y administración de los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
5. Con fundamento en el artículo 3 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, le corresponde al Ayuntamiento Aprobar los cambios de régimen respecto de los bienes que conforman el patrimonio municipal, así como aprobar la autorización de enajenación de bienes del dominio privado del patrimonio municipal.
6. De conformidad con lo establecido en el artículo 11 primer párrafo del precepto legal citado en el considerando que antecede, para transmitir la propiedad de bienes inmuebles del dominio público del Municipio, se requiere de la aprobación de las dos terceras partes del Ayuntamiento; así mismo el artículo 19 de éste, señala que cuando se requiera cambiar el régimen de un bien del patrimonio municipal, se estará a lo dispuesto el presente reglamento y deberá apoyarse en dictámenes técnicos que se requieran para tal efecto, y una vez que sea aprobado el cambio de régimen, se mandará hacer la anotación correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro.
7. El Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios, será el encargado de emitir la racionalización de las enajenaciones que lleve a cabo el Municipio, analizando la información y documentación técnica, financiera y legal que le sea proporcionadas para tal efecto, de igual forma deberá observar indistintamente en la racionalización de las enajenaciones, los principios de costo beneficio, mejor y mayor uso, de equilibrio y de realización ordenada; evaluará la conveniencia de la enajenación del bien en términos de utilidad pública, beneficios a favor del Municipio, por la construcción de obras de beneficio colectivo.

8. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 75 fracción XXIV del Código Municipal del Estado de Querétaro la Secretaría de Administración es la dependencia encargada de dar la baja de bienes muebles e inmuebles del patrimonio municipal, en este último caso, en coordinación con la Secretaría del Ayuntamiento, quien es la responsable del inventario de inmuebles propiedad del Ayuntamiento.

9. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el ciudadano Omar García Uriarte, solicita la compra del predio ubicado a un costado de su vivienda, misma que se ubica en la calle Desdén número 101, Manzana 37, Modulo C, Lote 6, colonia Lomas de San Pedrito Peñuelas, asimismo manifiesta su compromiso de realizar todos los pagos que se deriven de dicha enajenación; radicándose el presente asunto en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 244/DAI/2011.

10. El solicitante acredita la propiedad del predio ubicado en la calle Desdén número 101, Manzana 37, Modulo C, Lote 6, colonia Lomas de San Pedrito Peñuelas, mediante Escritura Pública número 3,741 de fecha 28 de febrero de 1997, pasada ante la fe de la Licenciada Alma Delia Alcántara Magos, Notaria Adscrita a la Notaria Pública número 18, 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 38529/472, 58536/1 de fecha 22 de diciembre de 1997.

11. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad del predio identificado como "A.V.3m", mediante Escritura Pública número 14,933 de fecha 09 de diciembre de 1993, pasada ante la fe del licenciado Ernesto Zepeda Vazquez, Notario Titular de la Notaria Pública número 16, de la demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo la Partida 135, Libro 102 – A, Tomo XXXIV de fecha 15 de diciembre de 1993.

12. La Secretaría del Ayuntamiento giro el oficio SAY/8934/2014 a la Secretaría de Administración a fin de que emitiera su opinión respecto a la solicitud referida, dependencia que mediante los oficios SA/DAPSI/DABI/1210/2014 y SA/DAPSI/DABI/202/2015 informa que el área solicitada se identifica como "A.V.3m", cuenta con una superficie de 46.00 m² y que está considerada como un área vendible.

13. Igualmente, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/133/2015 a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera su opinión técnica correspondiente, dependencia que mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0404/2015 remitió la opinión con número de folio 223/15, de la cual se desprende lo siguiente:

"...

ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Omar García Uriarte, solicita la adquisición de una fracción con superficie de 46.00 m², propiedad municipal, la cual forma parte de las superficies destinadas para área verde, ubicada al interior del Módulo C, Manzana XXXVII del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas en la Delegación Municipal Epigmenio González.

2. Lo anterior con el objeto de fusionar el área solicitada en adquisición con el lote de su propiedad ubicado en la Calle Desdén N° 101 identificado como lote 6 de la Manzana XXXVII, del mismo Módulo C, identificado con la clave catastral 14 01 001 31 106 011 con destino de preescolar, a fin de integrarlas en una sola unidad topográfica, del que el solicitante previamente adquirió una fracción con superficie de 36.00 m², colindante con el predio de su propiedad, mediante el "Programa para la Desincorporación de Microlotes propiedad del municipio de Querétaro", autorizado mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2004, por el H. Ayuntamiento de Querétaro.

3. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad de las áreas verdes y equipamiento urbano de la Primera Etapa del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, mediante la escritura pública 14,933 de fecha 9 de diciembre de 1993, expedida por la Notaría Pública Número 16 de la ciudad de Querétaro, misma que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 135 Libro 102-A Tomo XXXIV.

De revisión al plano de lotificación autorizado del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, se verificó que dentro de las áreas verdes transmitidas al municipio de Querétaro, se encuentra la fracción que el solicitante pretende adquirir, la cual se ubica en el interior de la manzana XXXVII, Módulo "C", al sur de la fracción que el particular adquirió apoyado en el "Programa para la Desincorporación de Microlotes propiedad del municipio de Querétaro", y que de acuerdo con la información proporcionada por la Secretaría de Administración cuenta con una superficie de 46.00 m².

4. El C. Omar García Uriarte, acredita la propiedad del lote 6 manzana XXXVII, modulo C, ubicado en Calle Desden N° 101 del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, mediante escritura pública 3,741 de fecha 28 de febrero de 1997, documento pasado ante la fe de la Lic. Alma Delia Alcántara Magos, Notaria Pública Adscrita a la Notaría Pública Número 18 de esta demarcación notarial, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio Real 38529/472, y 58536/1 de fecha 22 de diciembre de 1997.

En lo que respecta a la fracción con superficie de 36.00 m², colindante con el predio de su propiedad, que adquirió mediante el "Programa para la Desincorporación de Microlotes propiedad del municipio de Querétaro", el solicitante no presenta documentos que acrediten su propiedad y/o el plano de fusión de dicha área con su propiedad.

5. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 009/0002, se verificó que el Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas se encuentra ubicado en una zona destinada a uso habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha (H4).

6. El fraccionamiento Lomas de San Pedrito peñuelas se desarrolló con la conformación de módulos en los que se distribuyeron las áreas verdes de manera diseminada, algunas colindantes con lotes vecinos y otras separadas por andadores peatonales, entre las que se encuentra el área en estudio, las cuales por su ubicación imposibilitan su habilitación para dicho uso y mantenimiento por parte del municipio y que de manera reiterada fueron ocupadas en gran parte por los vecinos colindantes, por lo que a fin de mitigar un conflicto social por su ocupación se incorporó la enajenación de dichas áreas dentro del “Programa para la Desincorporación de Microlotes propiedad del municipio de Querétaro”, el cual en este momento no está vigente.

7. Mediante oficio DAPSI/DABI/1210/2014, la Secretaría de Administración, informa que el predio solicitado para ser enajenado, corresponde a un área verde propiedad municipal, que se tiene identificada por parte de la Secretaría de Administración como “A.V. 3m”, el cual colinda de manera directa con el lote 3 de la manzana y modulo referido, y cuenta con una superficie de 46.00 m², adicionalmente la Secretaría considera pertinente que dicha Enajenación se lleve a cabo conforme lo indican las Leyes y Reglamentos aplicables de la Enajenación de un inmueble patrimonio Municipal y pone a consideración del H. Ayuntamiento la autorización de la Enajenación así como la forma de pago.

Posteriormente mediante oficio DAPSI/DABI/202/2015, la Secretaría de Administración informa que durante la vigencia del Programa para la Desincorporación de Microlotes propiedad del Municipio de Querétaro, el propietario del lote 3 al que se daría preferencia para la adquisición del área verde en estudio, no presentó solicitud alguna para ejercer su derecho de compra del área verde referida, por lo que al haber fenecido dicho Programa, se pone a consideración del H. Ayuntamiento la Autorización de la Enajenación así como la forma de pago.

8. De visita al sitio para conocer las características de la zona se tiene que el área solicitada para ser adquirida por el C. Omar García Uriarte, se encuentra libre de construcción, contando en su interior con dos árboles, vegetación y escombros, así mismo el predio cuenta en su frente con banqueta y guarnición de concreto, además de contar el modulo con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la enajenación de una fracción con superficie de 46.00 m², propiedad del municipio de Querétaro, la cual forma parte de las superficies destinadas para área verde, ubicada al interior del Módulo C Manzana XXXVII del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas en la Delegación Municipal Epigmenio González, identificada por la Secretaría de Administración como “A.V. 3m”.**

Lo anterior debido a que la fracción de terreno en cuestión, no cumple con condiciones necesarias para su habilitación como servicio público al tratarse de un área diseminada, en las que se genera la acumulación de basura propensa a convertirse en foco de contaminación, por lo que no se logra el objetivo de otorgar áreas verdes en beneficio para los habitantes del modulo en que se encuentra localizada el área solicitada, dada su ubicación y superficie inadecuada para conformar espacios que permitan integrar los a actividades de esparcimiento a favor de los colonos, ya que se dificulta su mantenimiento sin embargo para la enajenación del área solicitada, dado que no existe un programa de enajenación vigente que permita su venta directa al solicitante, se debe condicionar a lo siguiente:

- Para la venta del predio, se debe someter a los procedimientos dispuestos por el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro y Legislación Vigente Aplicable, o en su caso a través de un programa de enajenación de predios municipales.
- En caso de que se de procedencia a la venta del predio a favor del solicitante, deberá acreditar la propiedad de la fracción de terreno que previamente adquirió del municipio, que permita su fusión ya que no podrá tenerse como un área independiente.
- En lo que respecta al valor del monto a cubrir por el pago del área solicitada en venta, se recomienda se instruya a la Secretaría de Administración Municipal, para que realice el avalúo comercial correspondiente a través de un perito valuador colegiado y que cuente con registro, debiendo validar los valores indicados en el mismo, la Dirección Municipal de Catastro Municipal.
- La superficie, medidas y colindancias, físicas del predio, deberán ser definidas por la Secretaría de Administración Municipal, previa realización de los trabajos técnicos necesarios, tomándose como validos los datos que estos arrojen.
- Se deberá solicitar a la Secretaría de Finanzas, 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 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.

- La enajenación del predio, queda condicionada a que el destino del área solicitada en venta, sea únicamente para uso habitacional, no actividades comerciales y/o de servicios.

- En el caso de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal...

14. La Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficio SAY/DAI/777/2016 a la Secretaría de Administración, emitiera el avalúo sobre dicha propiedad inmobiliaria, dependencia que mediante oficio DAPSI/DABMI/AII/567/2016 remitió el Avalúo Inmobiliario número 005416 de fecha 27 de abril de 2016, realizado por la M.C. Lilia Emilia Prado Ramos, Perito Valuador Profesional y del cual certifica que el predio objeto de la presente autorización tiene un valor comercial de **\$92,000.00 (Noventa y dos mil pesos 00/100 M.N.)**.

15. La Secretaría del Ayuntamiento giro el oficio SAY/DAI/034/2016 a la Secretaría de Administración solicitando emita el Criterio de Racionalización correspondiente, mismo que remitió la Dirección de Adquisición y Contratación de Servicios mediante oficio DACBS/1559/2016, el te textualmente señala:

“...Acuerdo

PRIMERO.- *se considera razonable la enajenación del inmueble ubicado al interior del modulo c, manzana xxxvii, del fraccionamiento lomas de san Pedrito peñuelas, con una supwerficie de 46.00 m2, de conformidad con el articulo 19 de la ley de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios del estado de queretaro que en lo conducente señala:*

“Articulo 19. Los Poderes del Estado, Ayuntamientos y entidades públicas, por conducto de las Oficialías Mayores, deberán establecer comités de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios, cuyo objetivo será llevar a cabo adjudicación de contratos en los términos de esta Ley; determinarán las acciones tendientes a la optimización de recursos que se destinen a las adquisiciones, arrendamientos y contratación de servicios, así como a la racionalización de las enajenaciones, coadyuvando con la observancia de esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como para que se cumplan las metas establecidas.”

16. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento las opiniones de las diversas áreas de la Administración Municipal, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” Por lo que, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/5630/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

17. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la opiniones de la Secretaría de Administración y de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, así como del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, se considera viable la enajenación de una fracción con superficie de 46.00 m2, propiedad del municipio de Querétaro, ubicada al interior del Módulo C, Manzana XXXVII, del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas en la Delegación Municipal Epigmenio González, identificada por la Secretaría de Administración como “A.V. 3m”, toda vez que la fracción de terreno en cuestión, no cumple con condiciones necesarias para su habilitación como servicio público al tratarse de un área diseminada, en la que se genera la acumulación de basura, propensa a convertirse en foco de contaminación, por lo que no se logra el objetivo de otorgar áreas verdes en beneficio de los habitantes del modulo en que se encuentra localizada dicha área, dada su ubicación y superficie inadecuada para conformar espacios que permitan integrarlos a actividades de esparcimiento a favor de los colonos...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de agosto de 2016, en el Punto 3, Apartado I, Inciso 12 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la enajenación de una fracción con superficie de 46.00 m², propiedad del Municipio de Querétaro, ubicada al interior del Módulo C, Manzana XXXVII, del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, en la Delegación Municipal Epigmenio González, identificada por la Secretaría de Administración como “A.V. 3m”; lo anterior de conformidad con la opinión técnica con número de folio 223/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

SEGUNDO. Se autoriza al Síndico Municipal, para que en coordinación con la Oficina del Abogado General y la parte interesada, celebren conjuntamente y en representación del Municipio de Querétaro, el instrumento jurídico correspondiente, respecto del bien inmueble referido.

TERCERO. El C. Omar Garcia Uriarte deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la cantidad de **\$92,000.00 (Noventa y dos mil pesos 00/100 M.N.)**, monto que corresponde al Valor Comercial del predio objeto del presente Acuerdo, de conformidad con lo establecido en el Considerando 14 del presente Acuerdo.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración emita el Dictamen de Valor correspondiente a la enajenación, de conformidad con lo establecido en el Considerando 14 del presente Acuerdo.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General, integre el expediente técnico correspondiente y conjuntamente con el interesado, realicen los trámites correspondientes a efecto de protocolizar y formalizar la transmisión de la propiedad, en la inteligencia de que los gastos que se deriven de la misma, correrán a cargo del solicitante; debiendo la Oficina del Abogado General, remitir el Primer Testimonio debidamente inscrito a la Secretaría de Administración y una copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que, una vez formalizada la transmisión de propiedad, proceda a la baja del activo del inventario inmobiliario del Municipio de Querétaro, la superficie materia del presente Acuerdo.

SEPTIMO. Se instruye al ciudadano Omar Garcia Uriarte, dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas en la opinión técnica con número de folio 223/15 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mismas que se describen en el considerando 13 del presente Acuerdo.

OCTAVO. Se autoriza la desincorporación del dominio público el bien inmueble que se enajena, en la inteligencia que el uso mismo, será exclusivamente para uso habitacional.

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, con cargo al solicitante, debiendo presentar, copia de la publicación que acredite su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, a la Secretaría General de Gobierno a través de la Oficina del Abogado General, a la Secretaría de Finanzas a través de la Dirección Municipal de Catastro y a la Secretaría de Administración den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de las mismas.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Epigmenio González y al ciudadano Omar Garcia Uriarte...”

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 30 de agosto de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Donación de una fracción con superficie aproximada de 1,576.93 m², del predio propiedad del municipio de Querétaro ubicado en Avenida de la Cascada, en el fraccionamiento Ciudad Satélite; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, así como el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional y de Espacio Abierto a uso de suelo de Equipamiento Especial para dicha fracción, con el objeto de regularizar las instalaciones religiosas que operan en el predio; el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIONES I Y XII, 38 FRACCIÓN II Y VIII, 50 FRACCIONES VII Y VIII, 80, 81, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2217, 2225 Y 2230 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 Y 15 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 19, 20 Y 28 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 1, 7, 51, 52, 57 Y 58 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

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

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

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

4. Mediante oficio dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada Parroquia de N. Sra. De la Paz, Qro., Asociación Religiosa, a través de su representante legal, solicita la donación del predio donde actualmente se localiza la Capilla de Juan Pablo II, ubicado en las calles Cascada y Crestón, Colonia Satélite; radicándose el presente asunto en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 146/DAI/2014.

5. La solicitante acredita la legal constitución mediante Escritura Pública número 17,786 de fecha 22 de enero de 1996, pasada ante la fe del licenciado Luis Rayas Díaz, Notario Adscrito al despacho de la Notaría Pública número 13, de la demarcación Notarial de Querétaro, se acredita la legal constitución de la persona moral denominada Parroquia de N. Sra. De la Paz, Querétaro, Qro., Asociación Religiosa, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 540/1 de fecha 14 de junio de 1996.

6. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 73,394 de fecha 13 de diciembre de 2000, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Esquivel Rodríguez, Notario Titular 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 22482/1 de fecha 15 de diciembre de 2000.

7. La Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/105/2015 a la Secretaría de Administración a fin de que emitiera su opinión respecto a la solicitud de donación referida, dependencia que mediante oficio DAPSI/DABI/1391/2015 remite la opinión con número de Folio 002/2015 en la que informa que la fracción aproximada en donación es de 1,576.93 m², para estacionamiento y atrio de la capilla, la cual cuenta con una superficie de 410.22 m² y que el inmueble forma parte del inmobiliario municipal y se acredita con la escritura pública número 73,394, de fecha 13 de diciembre de 2000.

8. Igualmente, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/262/2015 a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera su opinión técnica correspondiente, dependencia que mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0482/2016 remitió la opinión con número de folio 049/16, de la cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el **Pbro. Alfonso Muñoz Torres, Representante Legal de la Asociación Religiosa denominada “Parroquia de Nuestra Señora de la Paz”, solicita la Donación de una fracción con superficie de 1,576.93 m², del predio propiedad del municipio de Querétaro, ubicado en Avenida de la Cascada, fraccionamiento Ciudad Satélite; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**

Lo anterior con la finalidad de contar con la certeza jurídica de la propiedad, para regularizar la construcción de una edificación destinada para la celebración de actividades de carácter religioso, que se ubica en el predio.

2. Mediante Escritura 33,793 de fecha 21 de noviembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría número 6, de la demarcación notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio de Personas Morales 540/0003 de fecha 12 de febrero de 2014, la cual a solicitud del Presbítero Lic. José Félix Domínguez Aguilar, en su carácter de Representante Legal de la persona moral “Diócesis de Querétaro, A.R.” y de “Parroquia de Nuestra Señora de la Paz, Querétaro, Qro; A.R., se protocolizan los siguientes actos:

- a) Estatutos modificados de la Parroquia de N. Sra. De la Paz, Querétaro, Qro; A.R.
- b) Oficio de la Toma de Nota de modificación de Estatutos
- c) Decreto del Nombramiento de Párroco, Asociado, Ministro de Culto y Representante y Apoderado Legal
- d) Oficio de Toma de Nota de baja y alta de Asociado, Párroco, Ministro de Culto y Representante Legal

De conformidad con lo señalado en el antecedente VI de la citada escritura, se nombra al Pbro. Alfonso Muñoz Torres, Asociado Ministro de Culto, Representante y Apoderado Legal de la Parroquia de N. Sra. De La Paz, Querétaro Qro. A.R.

3. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad de las áreas verdes del fraccionamiento Ciudad Satélite, mediante la escritura pública 16,565 de fecha 16 de noviembre de 1972, emitida por la Notaría Pública número 7, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo la partida 1,719 Libro 81-A de la Sección 1ª, en la que Promotora Queretana, S.A., transmite al municipio de Querétaro una superficie de 318,224.10 m² para vialidades y una superficie de 263,136.48 m² para zonas de servicios y áreas verdes.

4. Posteriormente, mediante escritura 73,394 de fecha 13 de diciembre de 2000, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría número 8 de esta ciudad, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real 22482/1 de fecha 15 de diciembre de 2000, se protocoliza la relotificación y venta provisional de lotes de la Sección “C” del fraccionamiento Ciudad Satélite, así como los planos de lotificación, en los que resulta la modificación de áreas para transmitir al municipio, entre las que se encuentra el predio en estudio.

5. De revisión al 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 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que la fracción del predio solicitada en donación, se encuentra en una zona Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3).

Así mismo de acuerdo al carácter al que está destinado el predio, el predio se considera destinado para área verde en la modalidad de Espacio Abierto (EA) y/o para Equipamiento Institucional (EI).

6. Una vez que se verificó en la tabla de compatibilidad de uso, la cual forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, se observa que un templo o lugares de culto, no es compatible ubicarlos en predios que cuentan con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) y/o Espacio Abierto (EA), ni en zona de uso Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), por lo que en caso de que se autorice la donación de la superficie solicitada, se debe modificar el uso de suelo asignado al predio.

7. La Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, mediante oficio DAPSI/DABI/1391/2015 de fecha 10 de noviembre de 2015 emitió la Opinión Técnica con folio 002/2015, en la cual informa que *“el predio se encuentra actualmente habilitado como Parque Recreativo, de la cual fue asignada una superficie de 3,245.28 m², para área verde mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 29 de abril de 2008; en otra fracción del predio se encuentra construida una capilla con una superficie aproximada de 410.22 m², denominada “Juan Pablo II”, y que este inmueble cuenta con una fracción afectada por derecho de vía por unas líneas de alta tensión”.*

Adicionalmente sugiere la Secretaría de Administración que “en caso de que se considere procedente la donación solicitada por la persona moral denominada “Parroquia de Nuestra Señora de la Paz, Querétaro, Qro, A.R., es necesario que se realicen los siguientes trabajos:

- a) Levantamiento Topográfico para definir la superficie real del predio, y en caso de considerarlo necesario, elevarlo a Deslinde Catastral,
- b) Elaborar una propuesta de Subdivisión del predio municipal, a fin de desprender la fracción que será objeto de Donación, así como especificar a cargo de que dependencia quedaría dicha responsabilidad.

c) Especificar a cargo de quien quedarán los gastos que se generen por la autorización de dicha donación.

8. El fraccionamiento Ciudad Satélite corresponde a un proyecto autorizado para vivienda de tipo popular, el cual por su extensión ha sido desarrollado por diversos promotores, conformando diversas secciones como Satélite I y Satélite II de INFONAVIT, Área Condominal de COMEVI, Josefa Ortiz de Domínguez II y IV de FOVISSSTE, mismas que están consolidadas en la mayor parte de su territorio con viviendas construidas en uno y dos niveles, induciendo las actividades comerciales y de servicios sobre las Avenidas Paseo de las Peñas y de las Fuentes, a las que se asignó el uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), y sobre la Avenida de la Luz, vialidad que cuenta con un carácter de Corredor Urbano (CoU).

En lo que respecta a la dotación de equipamiento urbano, en la zona se cuenta con dotación de servicios a nivel vecinal y de barrio, tales como escuelas de nivel primaria, preescolar, secundaria, áreas deportivas y recreativas (gimnasio, canchas deportivas sobre camellón central de Avenida de la Luz), así como actividades comerciales y de servicios dispersas en diversas zonas.

9. Referente al predio en estudio, de acuerdo con los datos de escritura de propiedad, cuenta con una superficie de 10,277.31 m², de la cual mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 29 de abril de 2008, se autorizó la asignación de una fracción con superficie de 3,245.28 m², para destinar para área verde y espacios recreativos, así mismo una fracción por la que pasan líneas de alta tensión ubicada al norte, se incorporó a la estructura vial de la zona (calle Pirineos), y del resto una fracción corresponde al área solicitada en donación y fracción ocupada como vialidad que da acceso a predios de particulares.

10. De conformidad con información proporcionada, con el proyecto se pretende dar cobertura de servicios religiosos a los habitantes de la zona noreste del fraccionamiento Ciudad Satélite y de la colonia Loma Bonita, ubicándose en el predio una construcción en una fracción con superficie aproximada de 410.00 m², que contempla los siguientes espacios: capilla con capacidad para aproximadamente 400 personas con áreas de sacristía, campanario y altar, salones, área de servicios y sanitarios, contando con un área al frente del predio con acceso por Avenida de la Cascada, con área para cajones de estacionamiento y atrio, ocupando en total una superficie aproximada de 1,576.93 m². haciendo notar que actualmente la asociación ofrece servicios en predios ubicados en Avenida de la Piedra, y en Avenida de la Luz en el fraccionamiento Cerrito Colorado y en la colonia Loma Bonita.

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que en una fracción del predio solicitado, se ubica una edificación destinada para la celebración de actos religiosos y que corresponde a un templo, e instalaciones para actos diversos de los servicios religiosos que se llevan a cabo en el sitio, adicionalmente al frente de la edificación se cuenta con un espacio destinado como atrio, en el que se ubica una escultura religiosa y al frente del predio se cuenta con un área sin desarrollar, en la que se habilitó un camino de acceso a la edificación.

La zona en la que se ubica el predio cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red hidráulica, red sanitaria, eléctrica y en la zona existe alumbrado público, así como servicio de transporte público, el cual cuenta con un flujo continuo de servicio en la zona, adicionalmente al oriente del predio se ubica un predio que se encuentra habilitado como área recreativa, en el que se cuenta con áreas jardinadas, juegos infantiles y aparatos de ejercicios, para uso y convivencia de los habitantes de los alrededores.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la Donación de una fracción con superficie aproximada de 1,576.93 m², del predio propiedad del municipio de Querétaro ubicado en Avenida de la Cascada, en el fraccionamiento Ciudad Satélite; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, así como el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional y de Espacio Abierto a uso de suelo de Equipamiento Especial para dicha fracción, con el objeto de regularizar las instalaciones religiosas que operan en el predio.**

Lo anterior al tratarse de servicios complementarios para atención de los colonos de la zona del fraccionamiento y de la colonia Loma bonita, que permita llevar a cabo la regularización jurídica de las instalaciones, al contar con la construcción de un edificio que cumple con las condiciones adecuadas para la operación de las instalaciones pretendidas, dado que se cuenta la dotación de áreas verdes y equipamiento urbano en una fracción del predio que conserva el municipio, por lo que se considera que no tendrá un efecto negativo, con lo que se fortalece la modernización del equipamiento de carácter social y de formación en cuestión de dotación de servicios religiosos, que atienda los requerimientos de los habitantes de la zona, en congruencia con los lineamientos del Plan Parcial de la Delegación Municipal de Félix Osores Sotomayor, con una actividad a nivel de centro de barrio que forma parte de la dotación de los servicios complementarios que fortalecen la modernización del equipamiento de carácter social y de formación en cuestión de dotación de servicios religiosos, que atienda los requerimientos de los habitantes de la zona, no obstante se deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- El solicitante 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.

- Una vez que se cuente con la escritura a favor de la Parroquia de Nuestra Señora de la Paz, se debe llevar a cabo ante la Ventanilla única de gestión del Municipio de Querétaro, misma que depende de la Dirección de Atención Ciudadana, los trámites, y permisos que requiera para llevar a cabo la regularización de la construcción existente y el proyecto que se pretenda llevar a cabo en el predio, para lo

cual debe dar cumplimiento a los reglamentos y normatividades aplicables, en donde los costos que se generen por dichos trámites correrán por cuenta del solicitante sin que el municipio de Querétaro tenga compromiso alguno al respecto.

- El promotor deberá de dotar a su costa de banquetas ni guarnición al frente del predio, así como de los servicios de infraestructura urbana que requiera para su actividad.
- Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor a un seis meses, inicie los trámites correspondientes para regularizar la construcción existente y llevar a cabo los trámites subsecuentes para el proyecto que se pretenda llevar a cabo, ya que de no hacerlo, el predio debe ser restituido al Municipio de Querétaro, quedando obligado a no iniciar obras de construcción nuevas, hasta en tanto cuente con la escritura de propiedad y las autorizaciones correspondientes.
- Derivado de lo señalado en el artículo 30 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, el plazo máximo dentro del cual deberá iniciarse la utilización del bien donado, se establecerá en el Acuerdo del Ayuntamiento respectivo, en su defecto se entenderá que el plazo será de dos años tratándose de bienes inmuebles sin construir y de 6 meses en el caso de bienes inmuebles construidos.
- Adicionalmente derivado del citado artículo, si el donatario no iniciare los trámites de regularización de las instalaciones del bien dentro del plazo previsto, o habiéndolo hecho le dé un uso distinto, sin la previa autorización del Ayuntamiento, se revocará la donación y las mejoras y obras realizadas al interior del predio pasarán a formar parte del Municipio de Querétaro sin que el mismo tenga que realizar pago alguno por dichas obras. Las condiciones a que se refiere éste artículo, deberán de insertarse en la escritura pública respectiva.
- Deberá obtener el Visto Bueno otorgado por la Unidad de Protección Civil, debiendo dar cumplimiento a las disposiciones y medidas de mitigación que le sean señalados
- A fin de verificar la superficie que se dona, se deben elaborar los trabajos técnicos necesarios, para lo cual el Promotor se debe coordinar con la Secretaría de Administración, debiendo ser avalados por la Dirección de Catastro del Municipio, tomando como válida la superficie resultante en los mismos, así como la realización de los trámites requeridos para la obtención de la licencia de subdivisión correspondiente.”

9. La Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficio SAY/DAI/610/2016 a la Secretaría de Administración, emitiera dictamen de valor de dicha propiedad inmobiliaria, dependencia que mediante oficio DAPSI/DABMI/AII/560/2016 remitió el Dictamen de Valor número DVSPI-013/2016 y del cual se desprende lo siguiente:

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

*Por lo que de conformidad con lo descrito en el párrafo que antecede, la Dirección Municipal de Catastro determinó, mediante Notificación Catastral de fecha 26 de abril de 2016, que el valor para la superficie de **10,277.00 m2** y clave catastral 140100128563999, del bien inmueble ubicado en Av. de la Cascada, Fraccionamiento Ciudad Satélite, es de **\$18,601,370.00 (DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS UN MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.)***

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

D I C T A M E N

*Una vez revisados los antecedentes y tomando en consideración el valor que presenta la Notificación Catastral, descrita en el segundo párrafo del Considerando 6 del presente, la Secretaría de Administración, considera que el valor catastral de **\$1,810.00 (MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.)**, por metro cuadrado, para el predio identificado con clave catastral número 140100128563999, es procedente, teniendo en cuenta que la información, datos y resultados técnicos contenidos en dicho documento, son determinados por la Dirección Municipal de Catastro, dependencia encargada de la identificación, verificación y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Municipio de Querétaro.*

*Tomando en cuenta que la superficie solicitada en donación es de 1,576.93 m2, aplicando a ésta el valor de **\$1,810.00 (MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.)**, por metro cuadrado, resulta un valor de **\$2'854,243.30 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 30/100 M.N.)**.”*

10. La Secretaría del Ayuntamiento giro el oficio SAY/DAI/610/2016 a la Secretaría de Administración solicitando emita el Criterio de Racionalización correspondiente, mismo que remitió la Dirección de Adquisición y Contratación de Servicios mediante oficio DACBS/2640/2016, el que textualmente señala:

“...SEXTO. Que al fecha no se tiene conocimiento de resolución administrativa o judicial distinta que comprometa al bien en estudio.

Por lo anterior, el Comité procede a tomar el siguiente:

Acuerdo

PRIMERO.- En consecuencia, y en base a los antecedentes y consideraciones vertidas a lo largo de la presente acta y como a la petición realizada por el Lic. Oscar Rodríguez Coutiño, Director de Asuntos Inmobiliarios, este Comité considera razonable y por lo tanto procedente emitir el Criterio de Racionalización, respecto de la donación de una fracción del predio ubicado en Av. La Cascada y Calle Crestón de la colonia Lomas de Satélite, Delegación Félix Osores Sotomayor identificado con clave catastral 14010012856399 con superficie de 1,576.93 m².

El presente acuerdo es independiente a la figura jurídica y a los términos en que el H. Ayuntamiento autorizó la enajenación, así como el cumplimiento a las recomendaciones e instrucciones que él mismo establezca, de conformidad con lo establecido por el artículo 59 del citado reglamento.”

11. Recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento las opiniones de las diversas áreas de la Administración Municipal, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/5631/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II y VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

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

12. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II y VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunieron para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que les asisten, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la opiniones de la Secretaría de Administración y de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, así como del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, se considera viable la donación de una fracción con superficie aproximada de 1,576.93 m², del predio propiedad del municipio de Querétaro ubicado en Avenida de la Cascada, en el fraccionamiento Ciudad Satélite; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, así como el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional y de Espacio Abierto a uso de suelo de Equipamiento Especial para dicha fracción, con el objeto de regularizar las instalaciones religiosas que operan en el predio, toda vez que se trata de servicios complementarios para la atención de los colonos de la zona y de la colonia Loma bonita, que permita llevar a cabo la regularización jurídica de las instalaciones, al contar con la construcción de un edificio que cumple con las condiciones adecuadas para la operación de las instalaciones pretendidas, dado que se cuenta con la dotación de áreas verdes y equipamiento urbano en una fracción del predio que conserva el municipio, por lo que se considera que no tendrá un efecto negativo, con lo que se fortalece la modernización del equipamiento de carácter social y de formación en cuestión de dotación de servicios religiosos, que atienda los requerimientos de los habitantes de la zona, en congruencia con los lineamientos del Plan Parcial de la Delegación Municipal de Félix Osores Sotomayor, con una actividad a nivel de centro de barrio que forma parte de la dotación de los servicios complementarios que fortalecen la modernización del equipamiento de carácter social y de formación en cuestión de dotación de servicios religiosos, que atienda los requerimientos de los habitantes de la zona...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de agosto de 2016, en el Punto 3, Apartado II, Inciso 14 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA LA DONACIÓN de una fracción con superficie aproximada de 1,576.93 m², del predio propiedad del municipio de Querétaro ubicado en Avenida de la Cascada, en el fraccionamiento Ciudad Satélite; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, con el objeto de regularizar las instalaciones religiosas que operan en el predio; lo anterior de conformidad con las opiniones con número de Folio 002/2015 y 049/16 emitidas por la Secretaría de Administración, y por la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, respectivamente.

SEGUNDO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Institucional y de Espacio Abierto a uso de suelo de Equipamiento Especial para una fracción con superficie aproximada de 1,576.93 m², del predio ubicado en Avenida de la Cascada, en el

fraccionamiento Ciudad Satélite; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, con el objeto de regularizar las instalaciones religiosas que operan en el predio; lo anterior de conformidad con la opinión técnica con número de folio 049/16, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología.

TERCERO. Se autoriza al Síndico Municipal, con la participación del Secretario de Administración, para celebrar conjuntamente y en representación del Municipio de Querétaro, el contrato de donación con la persona moral denominada "Parroquia de N. Sra. De la Paz, Querétaro, Qro.", Asociación Religiosa, respecto del bien inmueble referido.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que proceda a la baja del activo del inventario inmobiliario del Municipio de Querétaro, la superficie objeto de donación propiedad del Municipio de Querétaro.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General, integre el expediente técnico correspondiente y conjuntamente con el donatario, realicen los trámites correspondientes a efecto de protocolizar y formalizar la transmisión de la propiedad, en la inteligencia de que los gastos que se deriven de la misma, correrán a cargo del solicitante; debiendo la Oficina del Abogado General, remitir el Primer Testimonio debidamente inscrito a la Secretaría de Administración y una copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano, realicen los trabajos técnicos correspondientes, a efecto de que quede definida la superficie real que comprenden las instalaciones de la capilla, que será objeto de donación, en la inteligencia de que los resultados que deriven de dichos trabajos, serán tomados como los oficiales.

SÉPTIMO. Si el donatario, le da un uso distinto, sin la previa autorización del Ayuntamiento, se procederá a la revocación de la presente autorización y las mejoras que se hubieran hecho al inmueble pasarán a favor del Municipio. Las condiciones a que se refiere este resolutivo, deberán de insertarse en la escritura pública respectiva.

OCTAVO. Se instruye a la persona moral denominada "Parroquia de N. Sra. De la Paz, Querétaro, Qro.", Asociación Religiosa, dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas en la opinión técnica con número de folio 049/16 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mismas que se describen en el considerando 8 del presente Acuerdo.

NOVENO. Se desincorpora del dominio público el bien inmueble que autoriza la donación, en la inteligencia que el uso del mismo, será exclusivamente para las instalaciones religiosas que operan en el predio.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, con cargo a la persona moral denominada "Parroquia de N. Sra. De la Paz, Querétaro, Qro.", Asociación Religiosa.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, a la Secretaría General de Gobierno a través de la Oficina del Abogado General, a la Secretaría de Finanzas a través de la Dirección Municipal de Catastro y a la Secretaría de Administración den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de las mismas.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y a la persona moral denominada "Parroquia de N. Sra. De la Paz, Querétaro, Qro.", Asociación Religiosa..."

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 28 de junio de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la donación de una fracción, del predio ubicado en Circuito Puertas del Sol identificado como fracción del lote F4-140 de la Parcela 140 Z-6 P 1/2 del Ejido de Tlacote El Bajo, ubicado en el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, a favor de la “Unión de Propietarios y Permisarios de Automóviles de Alquiler Benito Juárez” A.C., para las instalaciones de la asociación; así como el Cambio de Uso de Suelo del mismo de Equipamiento Institucional (EI) a Habitacional con densidad de población de 200 Habitantes por hectárea y Servicios (H2S), el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIONES II Y VIII, 50 FRACCIONES VII Y VIII, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 22, 29, 30 Y 31 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 1, 28 FRACCIÓN IV, Y 135 DEL CÓDIGO URBANO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los de dominio privado, los derechos y las obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todos los que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios, en términos de lo que señala el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.
3. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal, llevando una rigurosa administración y control de los bienes que tengan a su cargo, propiciando con ello una gestión de gobierno más efectiva y responsable, siendo identificables los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
4. 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. Los cambios de uso de suelo se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.
5. Mediante escrito de fecha 28 de enero de 2015 dirigido al Licenciado Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, la Dra. Marha Elvia Mariza Patiño Aboytes, en su carácter de representante legal de la Unión de Propietarios y Permisarios de Automóviles de Alquiler Benito Juárez, A.C., solicita la donación de un predio propiedad municipal con superficie de 5,000.00 m², en un lugar accesible, para construir un auditorio, oficinas, centro de capacitación, talleres de hojalatería, pintura y mecánica en beneficio de sus agremiados.
6. Mediante escritura pública número 523 de fecha 17 de noviembre de 1973, documento pasado ante la fe del Lic. Adolfo Ortega Zarazúa, Notario, Público, adscrito a la Notaría número 11, del partido judicial de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 124, libro primero, sección quinta de fecha 19 de noviembre de 1973, se formaliza la constitución de la Asociación Civil denominada “Unión de Propietarios y Permisarios de Automóviles de Alquiler “Benito Juárez” A.C.
7. Mediante escritura pública número 46,385 de fecha 21 de julio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Guevara Luarca, Notario Titular de la Notaría número 17 de la demarcación notaría de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Sello Electrónico de Registro, en el Folio de Personas Morales 196/0013 de fecha 22 de julio 2015, se da fe del Acta de Asamblea de la Unión de Propietarios y Permisarios de Automóviles de Alquiler “Benito Juárez A.C., se elige a los integrantes del Comité Directivo 2015-2018, en el que se designa a la Dra. Martha Elvia Mariza Patiño Aboytes, como Presidenta, así mismo en la citada escritura, se le otorga poder para pleitos y cobranzas y actos de administración.

8. Se acredita la propiedad del predio a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2008, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaria Pública número 8, de la Demarcación Notarial de Querétaro.

9. Mediante oficio SAY/DAI/567/2016 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Administración emitiera su opinión técnica respecto a la donación solicitada; dependencia que mediante oficio DAPSI/DABMI/AMI/0438/2016 de fecha 8 de marzo del año en curso, suscrito por la Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, en la que señala que el bien inmueble es propiedad municipal, y que considera viable la donación de una fracción de 5,000 m², desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...OPINIÓN TÉCNICA

PATRIMONIO INMOBILIARIO

OFICIO DE REQUERIMIENTO: SAY/DAI/567/2016.

DATOS GENERALES DE LA PETICIÓN: Se solicita opinión respecto a la solicitud realizada por la Dra. Martha Elvia Mariza Patiño Aboytes, Representante Legal de la Unión de Propietarios de Automóviles de Alquiler, “Benito Juárez”, A.C., mediante el cual solicita la donación de una predio Propiedad de Municipio con superficie de 5,000.00 m², en el cual se pretende construir un auditorio, oficinas, centro de capacitación, talleres de hojalatería, pintura y mecánica en beneficio de sus agremiados.

1.- DATOS DEL INMUEBLE

No. De Expediente: 1807

Ubicación: Circuito Puertas del Sol, en el Fraccionamiento Ciudad del Sol.

Delegación: Felipe Carrillo Puerto.

Clave Catastral: 140211801080088.

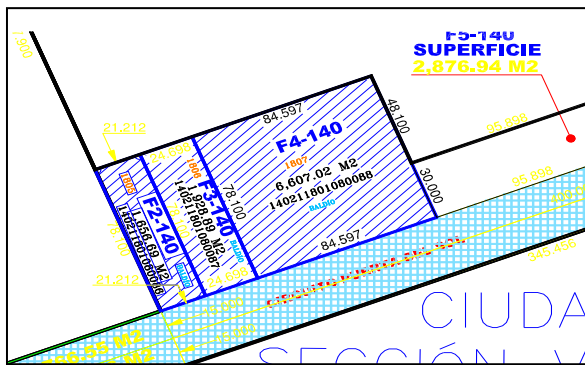
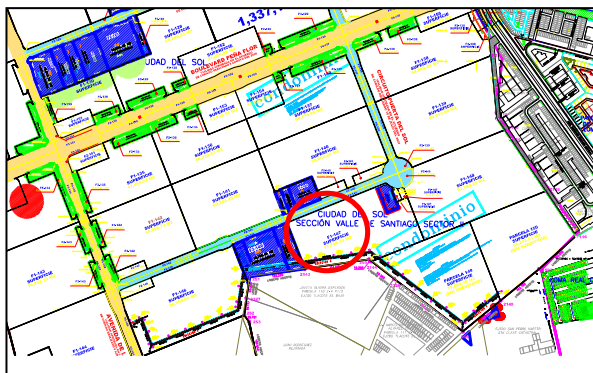
Superficie: 6,607.02 m²

Acreditación de la Propiedad: Escritura Pública 90,407, de fecha 28 de febrero de 2007, Pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Adscrito a la Notaria Pública No. 8.

2.- FORMA DE ADQUISICIÓN

Donación por el desarrollo.

3.- IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS



Medidas y Colindancias: Al Norte en 84.597 mts, con con Fracción 1-140, al Sur con 84.597 mts, con calle Circuito Puertas del Sol, al Oriente en dos líneas de 48.100 mts, con Fracción 1-140 y 30.00 mts, con Fracción 5-140 y al Poniente con 78.100 mts, con Fracción F3-140.

En cumplimiento al Artículo 57, fracciones IV y VII, del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios, se emite la siguiente:

4.- OPINIÓN

a) Status del Inmueble: El predio actualmente se encuentra baldío, con acceso directo hacia el Circuito Puertas del Sol.

b) Sugerencias: Es conveniente que para el Acuerdo de Cabildo que autorice la donación, se recomienda tomar en cuenta lo siguiente:

1.- Instruir a la realización del Levantamiento Topográfico y/o Deslinde Catastral, para definir la superficie real del predio, y en caso de considerarlo necesario, elevarlo a Deslinde Catastral.

2.- Elaborar la propuesta de subdivisión en caso de ser necesaria, a fin de desprender la fracción que será objeto de donación, así como especificar a cargo de que dependencia quedaría dicha responsabilidad.

3.- Especificar a cargo de quien quedaran los impuestos y gastos que se generen por la autorización de dicha donación.

c) Observaciones:

Ninguna...”.

10. La Secretaría de Administración emitió el Dictamen de Valor con número DVSPI-018/2016, el cual señala que una vez revisados los antecedentes y valoración del valor catastral determinado en el considerando 5 del presente, la Secretaría de Administración considera que el valor de \$7,928,424.00 (SIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.), para el predio ubicado en Circuito Puertas del Sol, en el Fraccionamiento Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, con superficie total de 6,607.02 m², con clave catastral 140211801080088, con un valor por metro cuadrado de \$1,200.00 (UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N), es procedente; teniendo en cuenta que los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que es determinada por la Dependencia encargada de la Dirección Municipal de Catastro.

11. Mediante oficio SAY/DAI/1027/2016 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitiera Opinión Técnica al respecto, la cual fue remitida con el número de **folio 86/16**, relativa a la donación de una fracción con superficie de 5,000.00 m², correspondiente al predio identificado como fracción del lote F4-140, que cuenta con frente a circuito puertas del sol, del desarrollo denominado ciudad del sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, a favor de la Unión de Propietarios y Permisionarios de Automóviles de Alquiler “Benito Juárez”, A.C.; así como el Cambio de Uso de Suelo del mismo, de Equipamiento Institucional (EI) a Habitacional con densidad de población de 200 Habitantes por hectárea y Servicios (H2S), desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la Dra. Martha Elvia Mariza Patiño Aboytes; Presidenta de la Unión de Propietarios y Permisionarios de Automóviles de Alquiler “Benito Juárez A.C., solicita la donación de un predio con superficie de 5,000.00 m², con el objeto de desarrollar las instalaciones de la asociación, que incluyen un auditorio, oficinas, centro de capacitación, taller de hojalatería, gasolinera, pintura y taller mecánico automotriz para sus unidades, en beneficio de los agremiados.

2. Mediante escritura 523 de fecha 17 de noviembre de 1973, documento pasado ante la fe del Lic. Adolfo Ortega Zarazúa, Notario, Público, adscrito a la Notaría número 11, del partido judicial de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 124, libro primero, sección quinta de fecha 19 de noviembre de 1973, se formaliza la constitución de la Asociación Civil denominada “Unión de Propietarios y Permisionarios de Automóviles de Alquiler Benito Juárez”, A.C.

3. Mediante escritura 46,385 de fecha 21 de julio de 2015, ante la fe del Lic. Ernesto Guevara Luarca, Notario Titular de la Notaría número 17 de la demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Sello Electrónico de Registro, en el Folio de Personas Morales 196/0013 de fecha 22 de julio 2015, se da fe del Acta de Asamblea de la Unión de Propietarios y Permisionarios de Automóviles de Alquiler “Benito Juárez A.C., y se elige a los integrantes del Comité Directivo 2015-2018, en el que se designa a la Dra. Martha Elvia Mariza Patiño Aboytes, como Presidenta, así mismo en la citada escritura, se le otorga poder para pleitos y cobranzas y actos de administración.

4. La Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, mediante oficio DAPSI/DABMI/AMI/0438/2016, remite la opinión 028/2016, en la que propone en donación una fracción con superficie de 5,000.00 m², del predio ubicado en Circuito Puertas del Sol, del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, identificado con clave catastral 14 02 118 01 080 088, con superficie de 6,607.02 m².

5. Conforme a lo referido en el antecedente anterior inmediato, el Municipio de Querétaro acredita la propiedad del predio identificado como fracción del lote F4-140 de la Parcela 140 Z-6 P ½ del ejido de Tlacote El Bajo, mediante escritura pública 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 8 de esta ciudad, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, en el Sello Electrónico de Registro, bajo el Folio 259446/2, de fecha 20 de junio de 2008, en la que se protocoliza la transmisión de las áreas de equipamiento urbano,

áreas verdes y vialidades a favor del Municipio de Querétaro, por la autorización del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, en Parcelas del Ejido de Tlacote el Bajo.

Así mismo y conforme a lo señalado en la escritura referida, el predio identificado como lote F4-140, cuenta con una superficie de 6,607.02 m² y corresponde a un predio destinado para Equipamiento Urbano.

6. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” no. 19, el 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se encontró que el predio identificado como fracción del lote F4-140 en estudio, cuenta con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).

7. Una vez consultada la tabla de la normatividad de usos del suelo del citado instrumento de planeación urbana, se observó que no contempla dentro de la zonificación secundaria para predios destinados a Equipamiento Institucional, la dotación para esta Estaciones de Taxis, Talleres Mecánicos o Gasolinera, siendo permitidos las Aulas de capacitación y el Auditorio, entre otros, de acuerdo con lo pretendido por la asociación, debido a lo cual y de así requerirlo se debe modificar el uso de suelo del predio.

8. El Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol corresponde a un proyecto urbano promovido mediante un esquema de vialidades que se llevó a cabo en las parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, ubicándose en la delegación municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; conformando un “circuito vial” que da acceso a macrolotes en los que se han desarrollado proyectos comerciales y de servicios así como desarrollos inmobiliario que incluyen fraccionamientos y condominios.

9. En lo que respecta al predio su conexión se da a través del Boulevard Peña Flor, perpendicular al Circuito Puertas del Sol que da acceso al predio, y que conecta al oriente con el Boulevard Bernardo Quintana y al poniente con el Libramiento Surponiente, vialidades primarias de conexión hacia la zona norponiente de la ciudad. Así mismo por su actividad y al estar inmerso dentro de una zona conformada por diversos conjuntos y proyectos habitacionales, se debe garantizar no afectar a los colonos, tanto en su operatividad como en el paso de vehículos por la zona.

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que al interior del predio propuesto por la Secretaría de Administración para su donación, se encuentra libre de construcción, no observándose infraestructura al interior del predio, sin embargo en la zona existen servicios urbanos a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, contando el predio con frente a la vialidad denominada Circuito Puertas del Sol, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica, misma que se encuentra en regular estado de conservación, contando al frente del predio con guarnición de concreto, pero careciendo de banquetas.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se pone a consideración del H. Ayuntamiento, la donación de una fracción con superficie de 5,000.00 m², del predio ubicado en Circuito Puertas del Sol identificado como fracción del lote F4-140 de la Parcela 140 Z-6 P 1/2 del Ejido de Tlacote El Bajo, ubicado en el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, delegación municipal Felipe Carrillo Puerto, a favor de la “Unión de Propietarios y Permisarios de Automóviles de Alquiler Benito Juárez” A.C., para las instalaciones de la asociación.

Lo anterior toda vez que su habilitación forma parte de la dotación de los servicios de equipamiento complementarios a nivel de Subcentro Urbano, toda vez que el predio propuesto por la Secretaría de Administración, cuenta con superficie y ubicación adecuada para que se lleven a cabo las actividades requeridas por la asociación, con lo que se podría fortalecer la modernización del equipamiento de carácter social al generar el mejoramiento en la administración de sus agremiados, con la construcción de un edificio que presente condiciones adecuadas para una mayor eficiencia e integración, permitiendo a su vez el aprovechamiento de vacíos urbanos, para lo cual la Secretaría de Administración debe determinar sobre su viabilidad dado el déficit de servicios en la zona y toda vez que de conformidad con lo señalado en el artículo 6, incisos IV y V, del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, señalan que es facultad de la Secretaría de Administración Administrar y asegurar la conservación y mantenimiento de los bienes del patrimonio municipal, y verificar que los bienes otorgados en donación sean utilizados conforme a los lineamientos establecidos por el Ayuntamiento.

Respecto al uso de suelo para que la asociación esté en posibilidad de desarrollar su proyecto, se pone a consideración del H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo de Equipamiento Institucional a uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha y Servicio (H2S), y en caso de aprobarse la modificación al uso de suelo, se debe definir por parte del H. Ayuntamiento, sobre a quién corresponderá cubrir los impuestos y gastos correspondientes por el otorgamiento del cambio de uso de suelo.

De autorizarse la donación del predio propuesto, se recomienda condicionar a lo siguiente:

- La solicitante 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.

- Una vez que se cuente con la escritura a favor de la Unión de Propietarios y Permisarios de Automóviles de Alquiler “Benito Juárez A.C.”, debe llevar a cabo ante la Ventanilla única de gestión del Municipio de Querétaro, misma que depende de la Dirección de Atención Ciudadana, los trámites, y permisos que requiera para llevar a cabo la construcción del proyecto a desarrollar, para lo cual debe dar cumplimiento a los reglamentos y normatividades aplicables, en donde los costos que se generen por dichos trámites correrán por cuenta del solicitante sin que el municipio de Querétaro tenga compromiso alguno al respecto.
- El uso de suelo específico estará sujeto al cumplimiento de los requerimientos que le señale la Dirección de Desarrollo Urbano, que incluye lo referente a un área para estación de servicios (gasolinera) para el servicio exclusivo de los agremiados.
- El promotor debe de dotar a su costa de banquetas al frente del predio, así como de los servicios de infraestructura urbana que requiera para su actividad, en donde el costo de las obras, correrán por su cuenta.
- A fin de verificar la superficie que se dona, se deben elaborar los trabajos técnicos necesarios, para lo cual el Promotor se debe coordinar con la Secretaría de Administración, debiendo ser avalados los trabajos realizados por la Dirección de Catastro del Municipio, tomando como válida la superficie resultante en los mismos, así como la realización de los trámites requeridos para la obtención de la licencia de subdivisión correspondiente.
- Deberá obtener el Visto Bueno otorgado por la Unidad de Protección Civil, respecto al proyecto a desarrollar debiendo dar cumplimiento a las disposiciones y medidas de mitigación que le sean señaladas, así como presentar ante la dependencia municipal competente, el estudio de movilidad avalado por la Secretaría de Movilidad para el proyecto a desarrollar, y derivado del mismo, realizar las obras de infraestructura viales necesarias para la incorporación y desincorporación de su predio a su conexión con las vías de acceso de la zona debiendo dar cumplimiento a las observaciones que le hayan sido requeridas, previo a realizar cualquier trámite subsecuente ante la autoridad municipal.
- Condicionado a que en un plazo no mayor a un seis meses, el promotor inicie los trámites correspondientes para la construcción del proyecto que se pretenda llevar a cabo, ya que de no hacerlo, el predio debe ser restituido al Municipio de Querétaro, quedando obligado a no iniciar obras de construcción nuevas, hasta en tanto cuente con la escritura de propiedad y las autorizaciones correspondientes, y en caso de incumplimiento a cualquiera de las condicionantes impuestas, así como la falta de mantenimiento o deterioro de las áreas, será motivo para que de considerarlo pertinente, el H. Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del presente...”.

12. De la misma manera derivado de la petición presentada por la Persona Moral denominada Unión de Propietarios y Permisarios de Automóviles de Alquiler “Benito Juárez”, A.C., la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/1053/2016 a la Secretaría de Movilidad de la cual es titular el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, emitiera su opinión técnica al respecto, recibiendo con el oficio **SEMOV/0778/2016**, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento el 14 de abril de 2016, la Dra. Martha Elvia Mariza Patiño Aboytes, Representante Legal de la Unión de Propietarios y Permisarios de Automóviles de Alquiler “Benito Juárez” A.C., solicita la donación de un predio propiedad municipal con superficie aproximada de 5,000 m² para la construcción de un auditorio, oficinas, centro de capacitación, taller de hojalatería, gasolinera, pintura y mecánica en beneficio de sus agremiados.
2. Mediante oficio recibido en la Secretaría de Movilidad el 10 de junio de 2016, el Lic. Oscar Rodríguez Coutiño, por instrucciones del Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, solicita Opinión Técnica respecto al cambio de uso de suelo que con motivo de la donación del predio identificado como F4-140, con superficie de 6,607.02 m² ubicado en Circuito Puertas del Sol, Fraccionamiento Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, propiedad del Municipio de Querétaro, el cual se otorgará a los solicitantes.
3. Se acredita la propiedad del predio identificado como F4-140, con superficie de 6,607.02 m², mediante escritura pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 8 de esta ciudad, a favor del Municipio de Querétaro.
4. De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, documento técnico jurídico de planeación ecológica, aprobado por el H. Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” No. 27 del 16 de mayo de 2014 y en la Gaceta Municipal del Municipio de Querétaro No. 36 Tomo II de fecha 13 de mayo de 2014; el predio en estudio se encuentran dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 “Zona Urbana de Querétaro”, con política principal Urbana, compatible con usos urbanos.
5. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Felipe Carrillo Puerto, 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 011/0002, el predio en estudio tiene un uso de suelo de suelo Equipamiento Institucional (EI).

ARGUMENTOS:

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

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

Instrumentos de Planeación ambiental y urbana aplicables al predio

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

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

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

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

2. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Felipe Carrillo Puerto se determina lo siguiente:

Las zonas colindantes al predio cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 habitantes por hectárea (H4). De conformidad con dicho Plan, la zona tiene un uso de suelo proyectado predominantemente habitacional de media densidad.

Condiciones generales de la Red de Movilidad Urbana Municipal

1. La infraestructura peatonal existente tiene pendientes promedio menores al 10%, lo cual se encuentra dentro de los parámetros aceptables para promover la movilidad no motorizada desde y hacia el predio. Existen algunos nodos o actividades complementarias al uso pretendido dentro de la zona efectiva de influencia peatonal del predio que pueden dar servicio al mismo y promover viajes peatonales. **Por lo anterior se determina que la conectividad y accesibilidad peatonal del predio en estudio es media y el potencial de generar viajes peatonales en condiciones óptimas desde y hacia el predio es media.**

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

3. **El predio en estudio no tiene una conectividad baja con el Sistema de Transporte Público Metropolitano**, el paradero más cercano se localiza a más de 700 metros de distancia del predio, distancia superior a la distancia máxima adecuada para la realización

de recorridos peatonales desde y hacia un paradero de transporte público. Por lo anterior se espera que la mayor cantidad de viajes generados desde y hacia el predio en estudio se realizarán en automóvil particular. Sin embargo, la infraestructura vial existente cuenta con el potencial de generar la infraestructura necesaria que eventualmente pueda ser servida por dicho sistema.

4. La vialidad que da acceso al predio cuenta con las condiciones geométricas, de sección vial y de conectividad adecuadas para el desarrollo de las actividades pretendidas.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, en relación a la solicitud realizada por el Lic. Rafael Fernandez de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento de Querétaro, respecto al cambio de uso de suelo con motivo de la donación de un predio de propiedad municipal ubicado en Circuito Puertas del Sol, Fraccionamiento Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con superficie de 5,000 m² a favor de la Unión de Propietarios y Permisarios de Automóviles de Alquiler "Benito Juárez". Esta Secretaría considera técnicamente **VIABLE** el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a Comercio y Servicios (CS) para la construcción de un auditorio, oficinas, centro de capacitación, taller de hojalatería, gasolinería, pintura y mecánica, para lo cual 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 deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

1 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada

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

1.1.1 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;

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

1.1.3 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;

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

1.1.5 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;

1.1.6 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

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

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

2 Inclusión de estacionamientos y mejoramiento de la infraestructura vial

2.1 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.

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

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

2.3.1 El proyecto arquitectónico deberá contemplar un 15% adicional a la dotación de cajones de estacionamiento que le sean requeridos 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.

2.3.2 No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento al frente del predio con acceso directo desde la vialidad de acceso a fin de promover la seguridad de peatones y ciclistas y no generar afectaciones al funcionamiento de dicha vialidad.

2.3.3 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 circulando en la vialidad que da frente al predio.

2.3.4 No se permitirá el estacionamiento en vía pública en las inmediaciones y frente del predio, a fin de no generar externalidades negativas a los predios vecinos y dentro de la zona de influencia, por lo cual el solicitante deberá considerar la edificación dentro de su proyecto de los cajones de estacionamiento adicionales a los indicados, 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.

1 Implementación de Usos Comerciales, de Servicios y Mixtos

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

Se deberá garantizar que derivado del aprovechamiento del 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. La construcción deberá contar con materiales, tecnologías y/o procesos constructivos que garanticen la no afectación y no contaminación a las propiedades contiguas, las zonas habitacionales circundantes 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...”.

13. Que mediante Acta Circunstanciada de la Décima Octava Sesión Ordinaria del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, de fecha 16 de junio de 2016 y en cumplimiento a lo establecido en las fracciones I y III de la Ley de Adquisiciones, procedió a desahogar en el punto TERCERO del Orden del Día, el Criterio de racionalización relativo a la donación del predio ubicado en Circuito Puertas del Sol, Fraccionamiento Ciudad del Sol en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, identificado con clave catastral 140211801080088 y superficie de 5,000.00 m², determinándose en el punto de acuerdo ÚNICO procedente la emisión del Criterio de racionalización, firmando los integrantes del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro. Se anexa copia del mismo al expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento para antecedente.

14. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/4023/2016 de fecha 22 de junio de 2016, remitió a las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II y VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a las mismas, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable, la donación de un predio propiedad municipal ubicado en Circuito Puertas del Sol, en el Fraccionamiento Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto con superficie de 5000,00 m², a favor de la Unión de Propietarios y Permisionarios de Automóviles de Alquiler “Benito Juárez”, A.C...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de junio de 2016, en el Punto 3, Apartado VI, Inciso 16 del orden del día, por 15 de votos a favor y una abstención del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA, la donación de una fracción con superficie de 5,000.00 m², del predio ubicado en Circuito Puertas del Sol identificado como fracción del lote F4-140 de la Parcela 140 Z-6 P ½ del Ejido de Tlacote El Bajo, ubicado en el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, a favor de la “Unión de Propietarios y Permisionarios de Automóviles de Alquiler Benito Juárez” A.C.; así como el Cambio de Uso de Suelo del mismo de Equipamiento Institucional (EI) a Habitacional con densidad de población de 200 Habitantes por hectárea y Servicios (H2S), de conformidad a la Opinión Técnica número **86/16** referida en el considerando 11 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La solicitante deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opiniones Técnicas emitidas por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y Secretaría de Movilidad, citadas en los considerandos 11 y 12 del presente acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. El uso del predio donado será exclusivamente para las instalaciones de la Unión de Propietarios y Permisionarios de Automóviles de Alquiler “Benito Juárez”, A.C, de conformidad a lo señalado en la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no omitiendo señalar que dicho predio por ningún motivo podrá ser enajenado o darle un uso distinto al autorizado, ni tampoco podrá ser usado con fines de lucro, por lo que en caso de omitir dicha obligación será motivo para proceder a revocar del presente Acuerdo.

CUARTO. Se autoriza al Síndico Municipal, con la participación del Secretario de Administración, para celebrar conjuntamente en representación del Municipio de Querétaro, el contrato de donación con la Unión de Propietarios y Permisionarios de Automóviles de Alquiler “Benito Juárez”, A.C, respecto del bien inmueble referido en el punto de Acuerdo Primero.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General, integre el expediente técnico correspondiente y conjuntamente con el donatario realicen los trámites correspondientes a efecto de protocolizar y formalizar la transmisión de la propiedad, en la inteligencia de que los gastos que se deriven de la misma, correrán a cargo de la solicitante; debiendo la Oficina del Abogado General, remitir el Primer Testimonio debidamente inscrito en Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a la Secretaría de Administración y una copia a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que en coordinación con la Dirección Municipal de Catastro, realice la subdivisión y/o los trabajos técnicos necesarios, a efecto de definir la superficie de 5,000 m², que serán objeto de donación, en la inteligencia de que los resultados que deriven de dichos trabajos, serán tomados como los oficiales, señalándose asimismo que los costos generados serán a cargo de los interesados en la presente autorización.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que una vez concluidos los trabajos señalados en el Acuerdo Sexto, proceda a la baja del activo del inventario inmobiliario del Municipio de Querétaro, la superficie objeto de donación y con ello se desincorpore del dominio público la superficie otorgada en donación, correspondiente al predio identificado como fracción del lote F4-140, del Desarrollo denominado Ciudad del sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto.

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; a emitir el recibo correspondiente por pago derechos de por el Cambio de Uso de Suelo autorizado de conformidad a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal vigente, con cargo a la Unión de Propietarios y Permisionarios de Automóviles de Alquiler Benito Juárez” A.C

NOVENO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en Registro Público de la Propiedad y del Comercio con cargo a la Unión de Propietarios y Permisionarios de Automóviles de Alquiler “Benito Juárez”, A.C., debiendo remitir copia certificada a la Secretaría de Administración y a la Secretaría del Ayuntamiento para acreditar su cumplimiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo, en la inteligencia que de no hacerlo se dará inicio a los trámites de revocación del mismo, restituyéndose al patrimonio municipal el predio objeto de la donación autorizada.

DÉCIMO. La Unión de Propietarios y Permisionarios de Automóviles de Alquiler “Benito Juárez”, A.C, deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el mismo, antes del 30 de Septiembre del 2018, ya que de no hacerlo, el predio deberá ser restituido al Municipio de Querétaro. Así mismo la dotación de servicios de infraestructura que requiera el inmueble donado para la realización del proyecto, correrán a cargo de la solicitante.

DÉCIMO PRIMERO. El solicitante deberá iniciar la utilización del bien donado, antes del 30 de Septiembre del 2018, adicionalmente, si el donatario no iniciare los trámites de regularización de las instalaciones del bien dentro del plazo previsto, o habiéndolo hecho le dé un uso distinto, sin la previa autorización del Ayuntamiento, se revocará la donación y las mejoras y obras realizadas al interior del predio pasarán a formar parte del Municipio de Querétaro sin que el mismo tenga que realizar pago alguno por dichas obras. Las condiciones a que se refiere éste artículo, deberán de insertarse en la escritura pública respectiva.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su legal notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo con cargo a la Unión de Propietarios y Permisionarios de Automóviles de Alquiler “Benito Juárez”, A.C, debiendo presentar ésta, copia de la publicación que acredite su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEGUNDO. El presente Acuerdo surtirá efectos, al día siguiente de su publicación en cualquiera de los medios de difusión señalados.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, a la Secretaría General de Gobierno Municipal a través de la Oficina del Abogado General y a la Secretaría de Administración, para que en el respectivo ámbito de su competencia, den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remitan copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; Secretaría General de Gobierno Municipal; Secretaría de Administración; Secretaría de Movilidad; Secretaría de Finanzas; Oficina del Abogado General; Dirección Municipal de Catastro; Dirección de Desarrollo Urbano; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y notifique a la Unión de Propietarios y Permisarios de Automóviles de Alquiler "Benito Juárez", A.C.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 29 DE JUNIO DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

LICENCIADO RAFAEL 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 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 normatividad por zonificación respecto al coeficiente de utilización de suelo (CUS); para los predios ubicados en el Boulevard Centro Sur, identificados como fracción 1 y fracción 2 del predio CS-06, pertenecientes al Desarrollo Denominado Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

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

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

3. 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 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 20 de junio del año en curso, la Arq. Martha Laura Mancera Hernández, en su carácter de representante legal de INMOSAN S.A. de C.V. y Proyectos Inmobiliarios ASER S.A. de C.V., solicitan la modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6 a 4.6; para los predios ubicados en el Boulevard Centro Sur, identificados como Fracción 1 y Fracción 2 del Predio CS-06, pertenecientes al Desarrollo denominado Centro Sur, en la Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández. Lo anterior, toda vez que en las fracciones en estudio, se pretende llevar a cabo el desarrollo de un proyecto que contempla la construcción de cinco edificios para desarrollar vivienda, complementado con un área comercial y de servicios.

5. Las solicitantes acreditan constitución de la sociedad, la representación legal y la propiedad de los predios con los siguientes instrumentos:

a) Mediante escritura pública número 27,123 de fecha 18 de junio de 2003, ante la fe del Lic. Sergio Fernández Martínez, Notario público interino 102 del Estado de México, se formaliza el contrato de Constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable, bajo la denominación de "INMOSAN";

b) Mediante escritura pública número 50,034 de fecha 25 de septiembre de 2014, ante la fe del Lic. Guillermo Oliver Bucio, Notario Titular de la Notaría número 46 del Distrito Federal, Proyectos Inmobiliarios ASER S.A. de C.V., otorga un poder general para actos de administración a favor de la C. Martha Laura Mancera Hernández, para que lo ejercite única y exclusivamente, respecto al predio identificado como fracción 2 del predio identificado como CS-06;

c) Mediante escritura pública número 75,255 de fecha 30 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Erik Espinosa Rivera, Notario Titular de la Notaría número 10 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 394696/0003 de fecha 29 de diciembre de 2011, se acredita la propiedad del predio identificado como Fracción 1 del predio identificado como CS-06, a favor de "INMOSAN" S.A. de C.V.;

De acuerdo con los datos de la citada escritura, la Fracción 1 del predio identificado como CS-06, cuenta con una superficie de 4,556.00 m²;

d) Mediante escritura pública número 75,256, de fecha 30 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Erik Espinosa Rivera, Notario Titular de la Notaría número 10 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 394695/0003 de fecha 29 de diciembre de 2011, se acredita la propiedad del predio identificado como Fracción 2 del predio identificado como CS-06, a favor de Proyectos Inmobiliarios ASER S.A. de C.V.;

De acuerdo con los datos de la citada escritura, la Fracción 2 del predio identificado como CS-06, cuenta con una superficie de 6,753.53 m²; y

e) Mediante escritura pública número 66,187 de fecha 10 de octubre de 2014, ante la fe del Lic. Ignacio Soto Sobreya y Silva, Notario Titular de la Notaría número 13 del Distrito Federal, "INMOSAN" S.A. de C.V., otorga un poder general para actos de administración a favor de la C. Martha Laura Mancera Hernández, para que lo ejercite única y exclusivamente, respecto al predio identificado como fracción 1 del predio identificado como CS-06.

6. Mediante el oficio SAY/DAI/1204/2016 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología la Opinión Técnica respectiva, remitiéndose bajo el oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1202/2016 de fecha 8 de agosto de 2016, la Opinión Técnica con número **Folio 133/16** del cual se desprende lo siguiente:

"...Antecedentes:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la Arq. Martha Laura Mancera Hernández, Representante de INMOSAN S.A. de C.V./ Proyectos Inmobiliarios ASER S.A. de C.V., solicita la modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6 a 4.6; para los predios ubicados en el Boulevard Centro Sur, identificados como Fracción 1 y Fracción 2 del Predio CS-06, pertenecientes al Desarrollo denominado Centro Sur, en la Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior, toda vez que en las fracciones en estudio, se pretende llevar a cabo el desarrollo de un proyecto que contempla la construcción de cinco edificios para desarrollar vivienda, complementado con un área comercial y de servicios.

2. Mediante escritura 27,123 de fecha 18 de junio de 2003, ante la fe del Lic. Sergio Fernández Martínez, Notario público interino 102 del Estado de México, se formaliza el contrato de Constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable, bajo la denominación de "INMOSAN".

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como Fracción 1 del predio identificado como CS-06, a favor de "INMOSAN" S.A. de C.V., mediante escritura número 75,255 de fecha 30 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Erik Espinosa Rivera, Notario Titular de la Notaría número 10 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 394696/0003 de fecha 29 de diciembre de 2011.

De acuerdo con los datos de la citada escritura, la Fracción 1 del predio identificado como CS-06, cuenta con una superficie de 4,556.00 m².

4. Se acredita la propiedad del predio identificado como Fracción 2 del predio identificado como CS-06, a favor de Proyectos Inmobiliarios ASER S.A. de C.V., mediante escritura número 75,256, de fecha 30 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Erik Espinosa Rivera, Notario Titular de la Notaría número 10 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 394695/0003 de fecha 29 de diciembre de 2011.

De acuerdo con los datos de la citada escritura, la Fracción 2 del predio identificado como CS-06, cuenta con una superficie de 6,753.53 m².

5. Mediante escritura 66,187 de fecha 10 de octubre de 2014, ante la fe del Lic. Ignacio Soto Sobreya y Silva, Notario Titular de la Notaría número 13 del Distrito Federal, "INMOSAN" S.A. de C.V., otorga un poder general para actos de administración a favor de la C. Martha Laura Mancera Hernández, para que lo ejercite única y exclusivamente, respecto al predio identificado como fracción 1 del predio identificado como CS-06.

6. Por medio de la escritura 50,034 de fecha 25 de septiembre de 2014, ante la fe del Lic. Guillermo Oliver Bucio, Notario Titular de la Notaría número 46 del Distrito Federal, Proyectos Inmobiliarios ASER S.A. de C.V., otorga un poder general para actos de administración a favor de la C. Martha Laura Mancera Hernández, para que lo ejercite única y exclusivamente, respecto al predio identificado como fracción 2 del predio identificado como CS-06.

7. Con fecha 13 de junio de 2016, mediante escritura 110,330 emitida por el Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito al despacho de la Notaría número 4 del partido judicial de Querétaro, documento sin inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, se protocoliza el Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de marzo de 2016, en el que se autoriza la modificación de densidad de población de 600 hab./ha. a 800 hab./ha. y el incremento de altura máxima de la edificación a 35.00 metros, para los predios ubicados en el Boulevard Centro Sur, identificados como Fracción 1 y Fracción 2 del Predio CS-06, pertenecientes al Desarrollo denominado Centro Sur, en la Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.

8. De conformidad con lo señalado en 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 de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" Número 19, el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, indica la poligonal conformada por las fracciones 1 y 2 del Predio identificado como CS-06, cuentan con uso de suelo Comercial y Servicios (CS).

Así mismo el citado instrumento de planeación considera en la colindancia oriente de la poligonal en estudio, el paso de escurrimientos pluviales en sentido sur a norte hacia un Vaso Regulador (cuerpo de agua) colindante al noreste, el cual sirve para contener, controlar y regular el desalojo de aguas de la zona, de lo que el promotor no presenta información del estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la Comisión Estatal del Agua o la Conagua para verificar su incidencia en el predio, con el establecimiento de las obras o medidas de mitigación necesarias para garantizar la salvaguarda y viabilidad de su proyecto.

9. No obstante con fecha 22 de marzo de 2016, el H. Ayuntamiento autorizó la modificación de densidad de población de 600 hab./ha. a 800 hab./ha. y autorización para el incremento de altura a 35.00 metros, para los predios ubicados en el Boulevard Centro Sur, identificados como Fracción 1 y Fracción 2 del Predio CS-06, pertenecientes al Desarrollo denominado Centro Sur, en la Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.

10. El desarrollo Centro Sur corresponde a un proyecto diseñado en su estructura vial y urbana para generar desarrollos habitacionales con un carácter de tipo residencial mezclado con usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, con un potencial para edificar construcciones verticales que generen la creación de un espacio con sentido de lugar y sitios de comunidad, que incluye áreas de equipamiento urbano con edificios del sector salud, administrativas, deportivas, de servicios educativos, de transporte, de hospedaje, así como centros comerciales, estableciendo el control del crecimiento mediante la optimización del espacio disponible y de la capacidad de infraestructura instalada a través de una adecuada administración urbana, el cual inicialmente consideró una densidad de hasta 400 hab./ha. para los proyectos habitacionales, sin embargo en la actualización del instrumento de planeación urbana de la delegación municipal Josefa Vergara y Hernández y a efecto de dar un mayor aprovechamiento a la infraestructura instalada de la zona, se otorgó un incremento hasta 600 hab./ha. para los predios con clasificación de Comercio y Servicios, misma que se ha considerado para los proyectos existentes y en proceso en la zona denominada Centro Sur.

11. En lo que respecta al desarrollo de su proyecto, de acuerdo con la densidad de población de 800 hab./ha. y altura de 35.00 metros a partir del nivel de banquetas de las edificaciones autorizadas, que comprende cinco edificios verticales con departamentos y un área comercial y de servicios, considerando las características y restricciones del terreno dada su colindancia con un bordo de agua, considera dos niveles en sótano para dotaciones de áreas de estacionamiento, requiriendo de un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 4.6, que le permita eficientar sus servicios, sin modificar la partida arquitectónica originalmente diseñada para el proyecto.

12. De inspección al sitio, para conocer las características de la zona, se observó, que el predio en estudio se encuentra libre de construcción, con vegetación al interior, colindando al norte con un cuerpo de agua (vaso regulador), teniendo frente al Boulevard Centro Sur, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica, misma que se encuentra en regular estado de conservación, careciendo al frente de los predios de banquetas. Adicionalmente el cuerpo vial que da frente al predio, no ha sido desarrollado en su sección oriente hasta su conexión con el Boulevard Bernardo Quintana, no obstante al frente del predio se cuenta con arroyo desarrollado a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación. Así mismo la zona cuenta con infraestructura hidráulica, sanitaria, red eléctrica y alumbrado público.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera técnicamente viable la modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6 a 4.6; para los predios ubicados en el Boulevard Centro Sur, identificados como Fracción 1 y Fracción 2 del Predio CS-06, pertenecientes al Desarrollo denominado Centro Sur, en la Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior con el objeto de permitir el desarrollo del proyecto habitacional, comercial y de servicios propuesto por el promotor, de acuerdo con la densidad de población de 800 hab./ha. y altura de 35.00 metros autorizadas previamente. mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de marzo de 2016, al ser congruente con los objetivos para desarrollo de la zona, que considera desarrollar y orientar la

estructura urbana del Centro Sur, de manera que las actividades productivas tengan un mayor grado de diversificación, estableciendo el control del crecimiento mediante la optimización del espacio disponible y de la capacidad instalada a través de una adecuada administración urbana, para su consolidación en el menor plazo posible, aprovechando la estructura urbana existente, generando actividades productivas, que permita hacer más eficiente el uso de suelo al obtener espacios abiertos en su interior que generan la existencia de áreas verdes jardinadas y dotar de instalaciones y obras complementarias que promueven la integración de los usuarios, con la consolidación de la utilización de espacios urbanos, que por su ubicación sobre una vialidad primaria urbana no afectan la imagen urbana, apoyando a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018 que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, con un proyecto que contempla usos habitacionales, con actividades comerciales y/o de servicios que permitan atender las necesidades de los habitantes de la zona, lo que repercutirá en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante, el promotor deberá dar cumplimiento a lo siguiente.

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, la cual depende de la Dirección de Atención Ciudadana, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de los Dictámenes de uso de suelo, Licencias de construcción, autorizaciones de las unidades condominales y demás que requiera para su proyecto, debiendo dar cumplimiento con lo señalado en la normatividad aplicable conforme al uso autorizado, dando cumplimiento de manera integral a la dotación de los cajones de estacionamiento que sus actividades requieran de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro.

- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, en donde se deberán contemplar la creación de carriles de aceleración y desaceleración, para su incorporación al predio.

- 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 y obtener el visto bueno por parte de la Comisión Nacional del Agua y/o la Comisión Estatal de Aguas, respecto al estudio Hidrológico que se requiera para su proyecto, derivado de su cercanía con el bordo regulador existente, en el que se deberán señalar las áreas de restricción de construcción que se pudieran considerar por el cuerpo de agua señalado, así como por los escurrimientos pluviales que se pudieran generar al interior del predio, por lo que previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la autoridad municipal correspondiente, debe presentar los estudios referidos, así como el cumplimiento a las observaciones y medidas de mitigación que le sean indicadas por las dependencias referidas.

- 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 deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.

- Previo a su autorización y desarrollo, debe contar con las factibilidades de servicios de agua potable y de alcantarillado sanitario y pluvial, emitidos por la Comisión Estatal de Aguas, debiendo presentar el cumplimiento a las condicionantes que le sean requeridas, por dicha dependencia, así como garantizar la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarios para el proyecto.

- 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 o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

- El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictamen correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la solicitud ingresada ante la Secretaría del Ayuntamiento...”

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, 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.

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 la modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6 a 4.6; para los predios ubicados en el Boulevard Centro Sur, identificados como Fracción 1 y Fracción 2 del Predio CS-06, pertenecientes al Desarrollo denominado Centro Sur, en la Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior con el objeto de permitir el desarrollo del proyecto habitacional, comercial y de servicios propuesto por el promotor, de acuerdo con la densidad de población de 800 hab./ha. y altura de 35.00 metros autorizadas previamente. mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de marzo de 2016, al ser congruente con los objetivos para desarrollo de la zona, que considera desarrollar y orientar la estructura urbana del Centro Sur, de manera que las actividades productivas tengan un mayor grado de diversificación, estableciendo el control del crecimiento mediante la optimización del espacio disponible y de la capacidad instalada a través de una adecuada administración urbana, para su consolidación en el menor plazo posible, aprovechando la estructura urbana existente, generando actividades productivas, que permita hacer más eficiente el uso de suelo al obtener espacios abiertos en su interior que generan la existencia de áreas verdes jardinadas y dotar de instalaciones y obras complementarias que promueven la integración de los usuarios, con la consolidando de la utilización de espacios urbanos, que por su ubicación sobre una vialidad primaria urbana no afectan la imagen urbana, apoyando a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018 que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, con un proyecto que contempla usos habitacionales, con actividades comerciales y/o de servicios que permitan atender las necesidades de los habitantes de la zona, lo que repercutirá en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población....”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de agosto de 2016, en el Punto 3, Apartado V, Inciso 28 del orden del día, por unanimidad de votos presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6 a 4.6; para los predios ubicados en el Boulevard Centro Sur, identificados como Fracción 1 y Fracción 2 del Predio CS-06, pertenecientes al Desarrollo denominado Centro Sur, en la Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio 133/16 señalada en el considerando 6 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Las propietarias de los deberán dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 6 seis del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. 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 de la Delegación Josefa Vergara y Hernández.

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.

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 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 autorización.

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; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección Municipal de Catastro; Delegado Municipal de Josefa Vergara y Hernández y notifique a las personas morales denominadas "Inmosan", S.A de C.V, y "Proyectos Inmobiliarios Aser", S.A. de C.V. a través de su representante legal."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 31 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 30 de Agosto del 2016, 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 habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S) para el predio ubicado en calle Antonio Pérez Alcocer N° 55, fraccionamiento Ensueño, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, 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 esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

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

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

4. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el escrito signado por los del CC. Mónica Eugenia Fuentes Ortiz y José Luis González Campos, a través del cual solicita el Cambio de Uso de Suelo de uso habitacional a uso comercial para el predio ubicado en calle Antonio Pérez Alcocer, número 55, colonia Ensueño, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para ubicar consultorios para ofrecer servicios de terapia y rehabilitación en el predio.

5. Mediante escritura pública número 29,462, de fecha 8 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del licenciado Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta ciudad, se acredita la propiedad del inmueble ubicado en calle Antonio Pérez Alcocer, número 55, colonia Ensueño, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el sello electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00057149/0008 de fecha 13 de Enero de 2016.

6. Mediante el oficio número SAY/DAI/1537/2016 de fecha 18 de Agosto del año 2016 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

7. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro remitió a la Secretaría del Ayuntamiento

mediante, la opinión técnica bajo el Folio número **149/16** relativa a la solicitud del 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 Antonio Pérez Alcocer N° 55, fraccionamiento Ensueño, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para ofrecer servicios de terapia y rehabilitación en el predio, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. Mónica Eugenia Fuentes Ortiz y José Luis González Campos, solicitan el Cambio de Uso de Suelo a uso de suelo Comercial y de Servicios para el predio ubicado en calle Antonio Pérez Alcocer N° 55, fraccionamiento Ensueño; con superficie de 180.00 m² Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior dado el interés del propietario del predio, de ubicar consultorios para ofrecer servicios de terapia y rehabilitación en el predio en estudio.

2. Se acredita la propiedad del lote 12 de la manzana 14, ubicado en la calle Antonio Pérez Alcocer N° 55, del fraccionamiento Ensueño, a favor de los CC. José Luis González Campos y Mónica Eugenia Fuentes Ortiz, mediante escritura pública número 29,462 de fecha 8 de diciembre de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Público Adscrito de la Notaría Número 33 de esta demarcación notarial, documento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 57149/8 de fecha 13 de enero de 2016, quienes de acuerdo con lo señalando en la Clausula Primera adquieren el predio en el cual se encuentra una casa habitación.

Conforme a los datos de la escritura de propiedad descrita, el lote 12 de la manzana 14 del fraccionamiento Ensueño en estudio cuenta con una superficie de 180.00 m².

3. Una vez consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 011/0002, se encontró que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha.

4. De revisión a la tabla de uso de suelo usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, se verificó que en el punto dos de lineamientos para zonificación secundaria indica lo siguiente:

A. En el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo serán autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, situación a la que no se da cumplimiento con la presente petición, toda vez que la propuesta es para instalar 3 locales de comercio y/o servicio, además de que la superficie en conjunto de los tres locales es mayor a 40 m² de construcción y no considera conservar el uso de la vivienda.

B. Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, por lo que una vez revisada la información proporcionada por el solicitante y dada la ubicación del predio se verificó que no se da cumplimiento a los citados lineamientos del instrumento de planeación urbana referido, al no ubicarse al frente de las zonificaciones referidas, y al tener el predio frente a una vialidad local.

5. En base a lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Informe de Uso de Suelo IUS201605881 de fecha 5 de agosto de 2016, en el que se señala que: una vez analizada su petición, con base a su ubicación y la superficie del predio, está catalogado como uso exclusivamente habitacional, toda vez que la superficie del predio es superior a 160.00 m², y de acuerdo a la tabla de normatividad que acompaña al Plan Parcial de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, destinar el predio a comercio y/o servicio, está considerado como prohibido.

6. El fraccionamiento Ensueño corresponde a un desarrollo con una tipología de vivienda residencial media, en el que predomina el uso habitacional con viviendas en uno y dos niveles. Sin embargo, sobre la calle Hilario Frías Soto, la cual sirve de conexión entre la Prolongación de la calle de José María Pino Suárez y la Avenida Zaragoza, se han establecido actividades comerciales y de servicios destacando la ubicación del Hospital Ángeles, que ha generado una saturación en sus calles interiores con establecimientos como consultorios médicos, clínicas y comercios destinados a la venta de artículos afines al sector salud y comercios de tipo básico como misceláneas, papelerías y farmacias.

El resto de calles locales se ha conservando prioritariamente con el uso habitacional, con conjuntos habitacionales en algunas zonas en la parte oriente del fraccionamiento, aunque con características de construcción similares, limitando sobre dichas calles la proliferación

de comercios, haciendo notar que debido al paso de una falla geológica transversal que pasa por el fraccionamiento, algunos de sus lotes se encuentran sin desarrollar.

7. En lo que respecta al predio, su acceso es a través de una calle local, donde se encuentra una construcción desarrollada con un proyecto arquitectónico que corresponde a una casa habitación unifamiliar, sin que el promotor mencione las adecuaciones para su habilitación como clínica, considerando espacio para un cajón de estacionamiento, por lo que se debe garantizar la dotación para su actividad requerida por el Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro, dado que de acuerdo a la propuesta del promotor la clínica está enfocada a apoyar a usuarios del Hospital Ángeles, sin que se presente una evaluación para conocer el impacto social que la propuesta pudiera generar en la zona, al colindar con casas habitación.

8. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que el predio en estudio se ubica en la calle denominada Antonio Pérez Alcocer, vialidad desarrollada a base concreto en su arroyo, contando con banquetas y guarnición de concreto al frete del predio, contando en su interior con una construcción desarrollada en un nivel, correspondiente a una casa habitación unifamiliar, la cual cuenta en su interior con un espacio destinado como área de estacionamiento, adicionalmente se tiene que la zona cuenta con servicios de infraestructura en el fraccionamiento a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, y al sur sobre la continuidad de Avenida Zaragoza y al norte sobre la calle Pino Suárez, se cuenta con el paso continuo de transporte público.

Es de señalar que en sobre la calle que da frente al predio, se genera una entremezcla de usos tanto habitacionales, como comerciales y de servicios.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera viable, 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 Antonio Pérez Alcocer N° 55, fraccionamiento Ensueño; con superficie de 180.00 m² Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para destinar el inmueble para ubicar consultorios para ofrecer servicios de terapia y rehabilitación en el predio en estudio.**

Lo anterior considerando que el inmueble, corresponde a una edificación destinada a casa habitación unifamiliar, que se pretende habilitar para ubicar consultorios destinados a ofrecer terapias de rehabilitación, en un fraccionamiento en el que se cuenta con una mezcla de usos habitacionales con usos comerciales y de servicios dada la influencia de las instalaciones del hospital ubicado en el fraccionamiento, en el cual se genera una movilidad de mediana intensidad en la zona, al ubicarse sobre una calle local y ser colindante con casas habitación, para lo cual debe garantizar la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad, ya que su autorización incidiría sobre el uso del resto de predios, así mismo se propone que el uso a otorgar sea de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios, en el cual es permitido el destino que se pretende dar al inmueble, toda vez que el uso de suelo Comercial y de Servicios Solicitado, es considerado para actividades de alta intensidad, siendo que el destino que se pretende dar al predio no corresponde a una actividad de alto impacto, y en caso de que el H. Ayuntamiento considere viable su autorización, es necesario que el promotor de cumplimiento 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 construcción existente y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Felipe Carrillo Puerto.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- El promotor debe garantizar la dotación 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.
- Dada su actividad, previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión, se debe presentar el impacto de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de movilidad del municipio de Querétaro, dando cumplimiento a las condicionantes impuestas por dicha Secretaría.
- En el inmueble solo se podrán ofrecer servicios de impartición de terapias de rehabilitación y fisioterapia, sin que se permita el servicio de hospitalización.
- Dadas las características del proyecto 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 o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

- 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.

- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal."

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, 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..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de Agosto del 2016, en el punto 3, apartado V, inciso 25, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes 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 Antonio Pérez Alcocer N° 55, fraccionamiento Ensueño; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de acuerdo a la Opinión Técnica, señalada en el considerando 7 siete del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El Promotor, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 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 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 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".

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 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 al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y notifique a los CC. Mónica Eugenia Fuentes Ortiz y José Luis González Campos."

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 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 30 de Agosto del 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el incremento de densidad de población, así como modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como fracción 4E, resultante de la fracción A, resultante de la fracción A del Ejido El Salitre, ubicado en calle Palma Sola, Delegación Municipal Epigmenio González, para llevar a cabo un proyecto con 252 viviendas, 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 esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. Las modificaciones en las densidades de población, así como en el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.
4. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el escrito del licenciado Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado Legal de Residencial Palmares de Jurica, S.A. de C.V., mediante el cual solicita el incremento de densidad de población, así como modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como fracción 4E, resultante de la fracción A, resultante de la fracción A del Ejido El Salitre, ubicado en calle Palma Sola, con superficie de 17,656.332 M²; Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose en el expediente número 113/DAI/2016.

5. Mediante escritura 11,186 de fecha 10 de marzo de 2006, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35 de la ciudad de Querétaro, se hace constar la Constitución de la Sociedad Anónima, "Residencial Palmares de Jurica", S.A. de C.V., documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil número 32087 de fecha 31 de mayo de 2006.

6. Mediante Escritura Pública 13,327 de fecha 3 de junio de 2009, pasada ante la fe del Lic. Jesús María Rodríguez Hernández, Notario Titular de la Notaría Número 34 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Real 338450/000, de fecha 26 de enero de 2010, se protocoliza la fusión de predios identificados como Fracción "C" 2 de la Parcela 5 Z-1 P1/2, Fracción 3 de la Parcela 9 Z-1 P1/2, parcelas número 10 y 11 Z-1 P ½ y Fracción "B" de la Parcela 12 Z-1 P 1/2, todas del Ejido El Salitre, con una superficie total de 199,637.26 m², autorizada mediante Licencia 2009/302 de fecha 17 de junio de 2009 emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

7. Mediante Escritura Pública 31,917 de fecha 29 de noviembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría Pública Número 6 de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00338450/0002 de fecha 19 de diciembre de 2012, se protocoliza el Deslinde Catastral realizado por la Dirección de Catastro del Estado, mismo que está fechado el 5 de noviembre de 2012, con el número de folio DMC 2012139, para el predio resultante de la fusión de los predios identificados como Fracción "C" 2 de la Parcela 5 Z-1 P1/2, Fracción 3 de la Parcela 9 Z-1 P1/2, parcelas número 10 y 11 Z-1 P ½ y Fracción "B" de la Parcela 12 Z-1 P 1/2, todas del Ejido El Salitre, con una superficie real y total de 202,717.90 m².

8. Mediante Escritura Pública 32,317 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría Pública Número 6 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los folios inmobiliarios 00456660/0002, 00456661/0002, 00456662/0002 y 00456663/0002 todos de fecha 19 de marzo de 2013, se protocoliza el oficio de Subdivisión FUS201200677 de fecha 25 de septiembre de 2012, en el cual la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó la subdivisión de predios con superficie de 202,583.263 m², en cuatro fracciones con las siguientes superficies: fracción 1 con superficie de 101,430.266 m², fracción 2 con superficie de 35,054.066 m², fracción 3 con superficie de 18,481.082 m² y fracción 4 con superficie de 47,617.849 m².

9. De igual manera, mediante la Escritura Pública 32,317 de fecha 26 de febrero de 2013 y derivado del Deslinde Catastral realizado por la Dirección de Catastro del Estado, con el número de folio DMC 2012139, de fecha 5 de noviembre de 2012, en el que se hizo constar que la superficie real y total del predio fusionado es de 202,717.90 m², se protocoliza el oficio DDU/CPU/FC/432/2012 de fecha 18 de febrero de 2013, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano emite la Modificación a la Subdivisión de predios con folio FUS201200677 de fecha 25 de septiembre de 2012 citado en el considerando anterior.

10. Mediante Escritura Pública 33,751 de fecha 13 de noviembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría Pública Número 6 de esta demarcación notarial, sin inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, se protocoliza la creación de la Sociedad denominada "Residencial Palmares de Jurica", S.A. de C.V., en la que se confiere a favor del C.P. José Salvador Soberanes Sánchez y los Licenciados Rubén Pozas Gutiérrez y Miguel Ángel Juárez Calzada, Poder General para Actos de Administración y Representación de la empresa "Residencial Palmares de Jurica", S.A. de C.V. con lo que se acredita su personalidad jurídica.

11. Mediante Escritura 38,049 de fecha 18 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría Pública Número 6 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los folios inmobiliarios 00523332/0001, 00523333/0001 y 00523334/0001, todos de fecha 24 de noviembre de 2015, se protocoliza el oficio de Subdivisión con folio FUS201500422 de fecha 19 de agosto de 2015, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, a través del cual se autoriza la subdivisión de predios con superficie total de 101,526.736 m² en tres fracciones con las siguientes superficies: Fracción 1 A con superficie de 99,939.144 m², Fracción 1 B con superficie de 861.089 m² y Fracción 1 C con superficie de 726.503 m², ubicados en Anillo Vial II Fray Junípero Serra Km. 18, Delegación Epigmenio González, propiedad de Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

12. Mediante Escritura 38,436 de fecha 26 de enero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría Pública Número 6 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los folios inmobiliarios 00523333/0005 y 00523334/0005 de fecha 11 de marzo de 2016, se protocoliza el contrato de compraventa entre el Banco Actinver, S.A.I.B.M., Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso con Actividad Empresarial y Derecho de Reversión número 911, denominado "Fideicomiso La Loma 911" como vendedor y la sociedad denominada "Residencial Palmares de Jurica" S.A. de C.V., respecto a los predios identificados como Fracción 1 B con una superficie de 861.089 m² y Fracción 1 C con superficie de 726.503 m², ubicados en Anillo Vial II Fray Junípero Serra Km. 18, Delegación Epigmenio González.

13. Con fecha 24 de mayo de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de subdivisión de predios FUS201600195, en la que se autoriza la subdivisión de la fracción 4, en dos fracciones que quedan con las siguientes superficies:

Fracción 4 E, con superficie de 17,656.332 m², misma que es motivo del presente estudio, y fracción 4 F con superficie de 3,320.173 m², misma que corresponde a la sección destinada a vialidad (calle Palma Sola) y que dará acceso al predio en estudio.

14. Mediante escritura 30,959 de fecha 9 de junio de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría número 33 de esta demarcación notaria, se protocoliza la subdivisión referida, dicha escritura se encuentra pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

15. Mediante el oficio número SAY/DAI/1117/2016 de fecha 16 de Junio del año 2016 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

16. 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 mediante oficio número SEDECO/DDU/COU/EVDU/1110/2016, de fecha 11 de Julio del año en curso, la opinión técnica bajo el Folio número 112/16 relativa a la solicitud de incremento de densidad de población, así como modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como fracción 4E, resultante de la fracción A, resultante de la fracción A del Ejido El Salitre, ubicado en calle Palma Sola, con superficie de 17,656.332 M²; Delegación Municipal Epigmenio González, para llevar a cabo un proyecto con 252 viviendas, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, apoderado legal de Residencial Palmares de Jurica, S.A. de C.V., solicita incremento de densidad de población, así como modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como fracción 4E, resultante de la fracción A, resultante de la fracción A del Ejido El Salitre, ubicado en calle Palma Sola, con superficie de 17,656.332 M²; Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior para el desarrollo de un proyecto con 252 viviendas, que se pretende llevar a cabo con la construcción de cuatro edificaciones verticales en el predio.

2. Mediante escritura 11,186 de fecha 10 de marzo de 2006, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35 de la ciudad de Querétaro, se hace constar la Constitución de la Sociedad Anónima, “Residencial Palmares de Jurica”, S.A. de C.V., documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil número 32087 de fecha 31 de mayo de 2006.

3. Mediante Escritura Pública 13,327 de fecha 3 de junio de 2009, pasada ante la fe del Lic. Jesús María Rodríguez Hernández, Notario Titular de la Notaría Número 34 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Real 338450/000, de fecha 26 de enero de 2010, se protocoliza la fusión de predios identificados como Fracción “C” 2 de la Parcela 5 Z-1 P1/2, Fracción 3 de la Parcela 9 Z-1 P1/2, parcelas número 10 y 11 Z-1 P ½ y Fracción “B” de la Parcela 12 Z-1 P 1/2 , todas del Ejido El Salitre, con una superficie total de 199,637.26 m², autorizada mediante Licencia 2009/302 de fecha 17 de junio de 2009 emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

4. Mediante Escritura Pública 31,917 de fecha 29 de noviembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz, Castañares, Notario Titular de la Notaría Pública Número 6 de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00338450/0002 de fecha 19 de diciembre de 2012, se protocoliza el Deslinde Catastral realizado por la Dirección de Catastro del Estado, mismo que está fechado el 5 de noviembre de 2012, con el número de folio DMC 2012139, para el predio resultante de la fusión de los predios identificados como Fracción “C” 2 de la Parcela 5 Z-1 P1/2, Fracción 3 de la Parcela 9 Z-1 P1/2, parcelas número 10 y 11 Z-1 P ½ y Fracción “B” de la Parcela 12 Z-1 P 1/2 , todas del Ejido El Salitre, con una superficie real y total de 202,717.90 m².

5. Mediante Escritura Pública 32,317 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría Pública Número 6 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los folios inmobiliarios 00456660/0002, 00456661/0002, 00456662/0002 y 00456663/0002 todos de fecha 19 de marzo de 2013, se protocoliza el oficio de Subdivisión FUS201200677 de fecha 25 de septiembre de 2012, en el cual la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó la subdivisión de predios con superficie de 202,583.263 m², en cuatro fracciones con las siguientes superficies: fracción 1 con superficie de 101,430.266 m², fracción 2 con superficie de 35,054.066 m², fracción 3 con superficie de 18,481.082 m² y fracción 4 con superficie de 47,617.849 m².

6. De igual manera, mediante la Escritura Pública 32,317 de fecha 26 de febrero de 2013 y derivado del Deslinde Catastral realizado por la Dirección de Catastro del Estado, con el número de folio DMC 2012139, de fecha 5 de noviembre de 2012, en el que se hizo constar que la superficie real y total del predio fusionado es de 202,717.90 m², se protocoliza el oficio DDU/CPU/FC/432/2012 de fecha 18 de febrero de 2013, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano emite la Modificación a la Subdivisión de predios con folio FUS201200677 de fecha 25 de septiembre de 2012 citado en el párrafo anterior.

7. Mediante Escritura Pública 33,751 de fecha 13 de noviembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría Pública Número 6 de esta demarcación notarial, sin inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, se protocoliza la creación de la Sociedad denominada “Residencial Palmares de Jurica”, S.A. de C.V., en la que se confiere a favor del

C.P. José Salvador Soberanes Sánchez y los Licenciados Rubén Pozas Gutiérrez y Miguel Angel Juárez Calzada, Poder General para Actos de Administración y Representación de la empresa “Residencial Palmares de Jurica”, S.A. de C.V. con lo que se acredita su personalidad jurídica.

8. Mediante Escritura 38,049 de fecha 18 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría Pública Número 6 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los folios inmobiliarios 00523332/0001, 00523333/0001 y 00523334/0001, todos de fecha 24 de noviembre de 2015, se protocoliza el oficio de Subdivisión con folio FUS201500422 de fecha 19 de agosto de 2015, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, a través del cual se autoriza la subdivisión de predios con superficie total de 101,526.736 m² en tres fracciones con las siguientes superficies: Fracción 1 A con superficie de 99,939.144 m², Fracción 1 B con superficie de 861.089 m² y Fracción 1 C con superficie de 726.503 m², ubicados en Anillo Vial II Fray Junípero Serra Km. 18, Delegación Epigmenio González, propiedad de Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

9. Mediante Escritura 38,436 de fecha 26 de enero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría Pública Número 6 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los folios inmobiliarios 00523333/0005 y 00523334/0005 de fecha 11 de marzo de 2016, se protocoliza el contrato de compraventa entre el Banco Actinver, S.A.I.B.M., Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso con Actividad Empresarial y Derecho de Reversión número 911, denominado “Fideicomiso La Loma 911” como vendedor y la sociedad denominada “Residencial Palmares de Jurica” S.A. de C.V., respecto a los predios identificados como Fracción 1 B con una superficie de 861.089 m² y Fracción 1 C con superficie de 726.503 m², ubicados en Anillo Vial II Fray Junípero Serra Km. 18, Delegación Epigmenio González.

10. Con fecha 4 de mayo de 2016, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la vialidad a desarrollar en un área de la fracción 4, resultante de la subdivisión de la fracción A del Ejido El Salitre, en la delegación municipal Epigmenio González, referida en el Punto 5 de los Antecedentes del presente, así como la autorización de su nomenclatura como Palma Sola, misma que dará acceso al predio en estudio.

11. Con fecha 24 de mayo de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de subdivisión de predios FUS201600195, en la que se autoriza la subdivisión de la fracción 4, en dos fracciones que quedan con las siguientes superficies:

Fracción 4 E, con superficie de 17,656.332 m², misma que es motivo del presente estudio, y fracción 4 F con superficie de 3,320.173 m², misma que corresponde a la sección destinada a vialidad (calle Palma Sola) y que dará acceso al predio en estudio.

12. Derivado de la subdivisión autorizada y referida en el antecedente anterior inmediato, mediante escritura 30,959 de fecha 9 de junio de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría número 33 de esta demarcación notaria, se formaliza la protocolización de la subdivisión referida, dicha escritura se encuentra pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

13. De conformidad con lo señalado en la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” N° 19 el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio (Fracción 4 E, con superficie de 17,656.332 m²), cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S).

14. De conformidad con la información presentada por el promotor, en el predio se pretende llevar a cabo un proyecto que comprende la construcción de cuatro edificaciones para ser destinadas a uso habitacional, bajo el esquema de vivienda vertical, y para lo cual requiere modificar la densidad de población, así como la normatividad aplicable para el predio, proponiendo para su proyecto, los siguientes parámetros.

Concepto	Normatividad	Proyecto	Diferencia
Coefficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.6	0.4078	- 0.1922
Coefficiente de utilización de suelo (CUS)	1.8	2.42	+0.68
Altura Máxima de las edificaciones	10.5 metros	57.50 metros	+ 47.00 metros

15. Respecto a la densidad de población, el predio actualmente cuenta con una densidad de población de 200 hab./ha., y de acuerdo a la superficie de 17,656.332 m², con que cuenta el predio, se pueden desarrollar hasta 71 viviendas, siendo que para las 252 viviendas que pretende llevar a cabo, requiere de una densidad de población de 715 hab./ha. Para su desarrollo el promotor considera un proyecto con cuatro edificaciones de tipo vertical, que permitan generar un proyecto basado en lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018 que en su eje 3, contempla la generación de una ciudad compacta.

16. El predio en estudio forma parte del Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de El Salitre, el cual tiene como propósito el generar un desarrollo urbano ordenado, que contempla una estructura en la que predominan los usos comerciales y de servicios de mediana y

alta intensidad, mezclada con usos habitacionales de tipo residencial en parcelas en su interior, zona que se ha ido consolidando con desarrollos comerciales como el centro comercial Antea, y Up Town, edificaciones destinadas para actividades de servicios, con proyectos de vivienda de tipo residencial y residencial medio, así como centros deportivos, mediante un esquema de vialidades internas que se van urbanizando por parte de los promotores y/o desarrolladores, a medida que generan sus proyectos.

Lo anterior como parte de los desarrollos habitacionales, comerciales y de servicios de alta intensidad, promovidos por promotores y propietarios de parcelas de los ejidos de El Salitre y Jurica, que conforman el esquema de desarrollo de la zona de El Salitre, al cual se integra al proyecto en estudio, con incorporación y comunicación vial a través de la carretera Federal 57 (en una sección que se identifica como Paseo de la República), y conexión hacia el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en una zona en que se han desarrollado centros comerciales y de servicios.

17. 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.

18. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que el predio no cuenta con construcción en su interior, y su acceso se generará a través de una vialidad que conectará al predio, con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad que ha dado un impulso significativo a la movilidad de la zona, dadas sus características urbanas, y toda vez que dicha vialidad, guarda un carácter metropolitano y que sirve de enlace entre la zona sur de la Ciudad con la zona oriente y norte de la misma, vialidad desarrollada en seis carriles, en ambos sentidos de circulación que se encuentra dividido en su circulación por un camellón central.

Al Norte del predio en estudio, se encuentran ubicadas las instalaciones de un centro deportivo, siendo que al poniente existe una zona comercial, en donde se desarrolla un conjunto comprendido por una plaza comercial, tiendas de conveniencia, un hotel, así como tiendas departamentales, cines y restaurantes. Si bien en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, se encuentra en proceso la introducción de servicios sobre la vialidad de acceso por parte del promotor.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable** incremento de densidad de población, así como modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como fracción 4E, resultante de la fracción A, resultante de la fracción A del Ejido El Salitre, ubicado en calle Palma Sola, con superficie de 17,656.332 M²; Delegación Municipal Epigmenio González, para llevar a cabo un proyecto con 252 viviendas, para quedar el proyecto conforme a los siguientes parámetros normativos:

Concepto	Proyecto
Coeficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.4078
Coeficiente de utilización de suelo (CUS)	2.42
Altura Máxima de las edificaciones	57.50 metros
Viviendas a autorizar	252

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

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

- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial), necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio que garanticen el paso peatonal de manera segura, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Previo a obtener la licencias 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.
- Presentar ante la dependencia municipal competente, el estudio de movilidad avalado por la Secretaría de Movilidad para el proyecto a desarrollar, y derivado del mismo, realizar las obras de infraestructura viales necesarias para la incorporación y desincorporación de su predio a su conexión con las vías de acceso de la zona debiendo dar cumplimiento a las observaciones que le hayan sido requeridas, previo a realizar cualquier trámite subsecuente ante la autoridad municipal.
- El desarrollador debe contar con la autorización de la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto a realizar, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- A fin de mitigar el impacto ambiental, el desarrollador debe presentar los estudios correspondientes, avalados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado y/o dependencia correspondiente, debiendo presentar evidencia del cumplimiento a las medidas de mitigación que le indiquen, previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener las autorizaciones que la autoridad municipal otorgue.
- 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.
- 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.

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

17. De la misma manera derivado de la petición presentada, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/381/2016, de fecha 7 de Marzo del 2016, a la Secretaría de Movilidad de la cual es titular el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, emitiera su opinión técnica al respecto debidamente fundada y motivada, quien mediante oficio SEMOV/1046/2016 de fecha 10 de Agosto de 2016 remite el Estudio Técnico de Movilidad con número de folio ETM/083/2016, el cual señala:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 18 de mayo de 2016, el C. Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado Legal de Residencial Palmares de Jurica S.A. de C.V., solicita autorización para la modificación de densidad, altura y coeficientes de conformidad con lo siguiente: incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo de 1.8 veces la superficie del terreno a 2.42 veces la superficie del terreno, autorización para construir 252 viviendas, lo cual implica un incremento de densidad de población de 200 habitantes por hectárea a 1,260 habitantes por hectárea, e incremento de altura máxima construida de 10.50 metros a 41.25 metros, 57.50 metros, 57.50 metros y 54.25 metros, para la construcción de 4 edificaciones verticales, en el terreno identificado “Fracción 4-E” resultante de la subdivisión de la Fracción 4A, resultante de la subdivisión de la unidad topográfica resultante de la fusión de los inmuebles identificados como Fracción 4 y Fracción 1 B, ambas ubicadas en el Kilómetro 8 del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, del Ejido “El Salitre”, Querétaro, Qro.
2. Mediante oficio SAY/DAI/1118/2016 de fecha 20 de junio de 2016, la Secretaria del Ayuntamiento solicita a la Secretaria de Movilidad, en términos de lo dispuesto en el Artículo 73 del Código Municipal, elaborar opinión técnica fundada y motivada y/o sus consideraciones al respecto de la petición realizada por e C. Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado Legal de Residencial Palmares de Jurica S.A. de C.V.
3. Mediante Escritura Pública No. 11,186 de fecha 10 de marzo de 2006, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública No 35 de esta Demarcación Notarial, se protocoliza Denominación, domicilio existencia y objeto de la sociedad

denominada "Residencial Palmares de Jurica" S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Mercantil No. 32087 de fecha 31 de agosto de 2006.

4. Mediante Escritura Pública No. 13,327 de fecha 3 de junio de 2009, ante la fe del Lic. Jesús María Rodríguez Hernández, Notario Titular de la Notaría Pública No. 34 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Real 338450/000, de fecha 26 de enero de 2010, en la cual se protocoliza la fusión de predios identificados como Fracción "C" 2 de la Parcela 5 Z-1 P1/2, Fracción 3 de la Parcela 9 Z-1 P 1/2, Parcela 10 Z-1 P 1/2, Parcela 11 Z-1 P 1/2 y Fracción "B" de la Parcela 12 Z-1 P 1/2, todas del Ejido El Salitre, con una superficie total de 199,637.26 m², autorizada mediante Licencia 2009/302 de fecha 17 de junio de 2009 emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

5. Mediante Escritura Publica No. 31,917 de fecha 29 de noviembre de 2012, ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría Pública No. 6 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00338450/0002 de fecha 19 de diciembre de 2012, se protocoliza el deslinde catastral realizado por la Dirección de Catastro del Estado, mismo que está fechado el 5 de noviembre de 2012, con el número de folio DMC 2012139, para el predio resultante de la fusión de los predios identificados como Fracción "C" 2 de la Parcela 5 Z-1 P1/2, Fracción 3 de la Parcela 9 Z-1 P 1/2, Parcela 10 Z-1 P 1/2, Parcela 11 Z-1 P 1/2 y Fracción "B" de la Parcela 12 Z-1 P 1/2, todas del Ejido El Salitre, con una superficie real y total de 202,717.90 m².

6. Mediante Escritura Pública No. 32,317 de fecha 26 de febrero de 2013, ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría Pública No. 6 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los folios inmobiliarios 00456660/0002, 00456661/0002, 0045662/0002 y 00456663/0002, todos de fecha 19 de marzo de 2013, en la que se protocoliza el oficio de subdivisión No. FUS201200677 de fecha 25 de septiembre de 2012, en el cual la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizo la subdivisión de predios con superficie de 202,583.263 m², en cuatro fracciones con las siguientes superficies: fracción 1 con superficie de 101,430.266 m², fracción 2 con superficie de 35,054.066 m², fracción 3 con superficie de 18,481.082 m² y Fracción 4 con superficie de 47,617.849 m².

7. Mediante Escritura Publica 33,751 de fecha 13 de noviembre de 2013, ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría Pública No. 6 de esta Demarcación Notarial, se protocoliza la creación de la sociedad denominada "Residencial Palmares de Jurica" S.A. de C.V., otorga y confiere a favor del C.P. Jose Salvador Soberanes Sanchez y a los Licenciados Rubén Pozas Gutiérrez y Miguel Ángel Juárez Calzada, Poder General para Actos de Administración y Representación de la empresa "Residencial Palmares de Jurica" S.A. de C.V. con lo que se acredita su personalidad jurídica.

8. Mediante Escritura Publica No. 38,049 de fecha 18 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría Pública No. 6 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los folios inmobiliarios 00523332/0001, 00523333/0001 y 00523334/0001 todos de fecha 24 de noviembre de 2015, en el cual se protocoliza el oficio de Subdivisión con folio FUS201500422 de fecha 19 de agosto de 2015, en el cual se protocoliza el oficio de Subdivisión con folio FUS201500422 de fecha 19 de agosto de 2015, con el cual la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autoriza la subdivisión de predios con superficie total de 101,526.736 m², en tres fracciones con las siguientes superficies: Fracción 1 A con superficie de 99,939.144 m², Fracción 1 B con superficie de 861.089 m² y Fracción 1 C con superficie de 756.503 m², ubicados en Anillo Vial ii Fray Junípero Serra KM. 18 Delegación Epigmenio Gonzalez, propiedad de Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

9. Mediante Escritura Publica No. 38,436 de fecha 26 de enero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría Pública No 6 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los Folios Inmobiliarios 00523333/0005 y 00523334/0005 de fecha 11 de marzo de 2016, se protocoliza el contrato de compraventa entre el Banco Actinver S.A.I.B.M., Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso con Actividad Empresarial y Derecho de Reversión número 911, denominado "Fideicomiso La Loma 911", como vendedor y la sociedad denominada "Residencial Palmares de Jurica" S.A. de C.V. como comprador, respecto a los predios identificados como Fracción 1 B con una superficie de 861.089 m² y Fracción 1 C con superficie de 726.503 m², ubicados en Anillo Vial II Fray Junípero Serra KM. 18, Delegación Epigmenio Gonzalez.

10. Mediante Escritura Publica No. 38,459 de fecha 28 de enero de 2016, ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 6 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los Folios Inmobiliarios 00529869/0001, 00529870/0001 y 00529871/0001 todos de fecha 11 de marzo de 2016, en la cual se protocoliza el oficio de Fusión de predios con Folio FUS201500424 de fecha 10 de diciembre de 2015, con el cual la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autoriza la fusión de predios con superficie total de 48,613.579 m², correspondiente a la fusión de la fracción 1 B con superficie de 861.089 m² y Fracción 4 con superficie de 47,752.490 m², ubicados en Anillo Vial II Fray Junípero Serra Km. 18, Delegación Epigmenio Gonzalez, propiedad de Banco Actinver S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

11. Mediante Escritura Publica No. 38,459 de fecha 28 de enero de 2016, ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría Pública No. 6 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los Folios Inmobiliarios 00529869/0001, 00529870/0001 y 00529871/0001 todos de fecha 11 de marzo de 2016, se protocoliza el oficio de

Subdivisión de Predios con Folio FUS201500425 de fecha 18 de diciembre de 2015, con el cual la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autoriza la subdivisión del predio identificado como Fracción 4 con superficie total de 48,613.579 m² en cuatro fracciones con las siguientes superficies: Fracción 4 A con superficie de 20,976.505 m², Fracción 4 B con superficie de 10,093.380 m², Fracción 4 C con superficie de 15,956.102 m² y Fracción 4 D con superficie de 1,587.592 m², ubicados en Anillo Vial Fray Junípero Serra Km. 18, Delegación Epigmenio Gonzalez.

12. Mediante Acuerdo de fecha 04 de mayo de 2016, signado por Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, otorga a la sociedad denominada “Residencial Palmares de Jurica S.A. de C.V. la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la vialidad a desarrollar en la Fracción 4A resultante de la subdivisión de la Fracción A del Ejido El Salitre, en la Delegación Epigmenio Gonzalez, otorga la autorización de nomenclatura de la vialidad ubicada en la Fracción 4 A resultante de la subdivisión de la Fracción A del Ejido El Salitre e instruye al promotor a obtener la autorización de subdivisión por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano, correspondiente a la superficie de 3.320.173 m², la cual deberá transmitir a título gratuito al Municipio de Querétaro, y que corresponde a la vialidad denominada Palma Sola, ubicada en la Fracción 4 A resultante de la subdivisión de la Fracción A del Ejido El Salitre.

13. Mediante Licencia de Subdivisión de Predios FUS201600195 de fecha 25 de mayo de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autoriza la subdivisión del predio identificado como Fracción 4, Anillo Vial II Fray Junípero Serra propiedad de Residencial Palmares de Jurica S.A. de C.V., resultando en 2 fracciones: Fracción 4-E con superficie de 17,656.332 m² y Fracción 4-F con superficie de 3,320.173 m², de las cuales la Fracción 4F, corresponde a una sección vial: Calle Palma Sola, autorizada por acuerdo de la secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología por acuerdo del 4 de mayo de 2016, Exp. 009-16, la cual deberá transmitir a título gratuito mediante Escritura Pública al Municipio de Querétaro por concepto de vialidad, además deberá urbanizarla y dotarla de infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento.

14. Mediante Escritura Publica No. 30,959 de fecha 9 de junio de 2016, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, se hace constar la protocolización de documentos que se otorga a solicitud de la institución denominada “Banco Actinver” Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de “Fiduciario”, en el Fideicomiso identificado como “Fideicomiso La Loma Residencias Actinver Numero 2381”, consistentes en oficio y croquis por medio de los cuales se concede la autorización para subdividir en 2 fracciones un inmueble de su propiedad identificado como Fracción 4 A, resultante de la subdivisión de la unidad topográfica resultante de la fusión de los inmuebles identificados como Fracción 4 y Fracción 1 B, ambas ubicadas en el Kilómetro 8 del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, del Ejido “El Salitre”, resultando en dos fracciones: Fracción 4-E con superficie de 17,656.332 m² y Fracción 4-F con superficie de 3,320.173 m².

15. 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; los predios en estudio se encuentran dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 “Zona Urbana de Querétaro”, con política principal Urbana, compatible con usos urbanos.

16. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, 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 009/0002, el predio en estudio tiene un uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 habitantes por hectárea y Servicios (H2S).

17. No se presenta anteproyecto arquitectónico que permita evaluar las características particulares derivadas de la solicitud.

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 Epigmenio Gonzalez, se determina lo siguiente:

1. El Plan Parcial indica que las zonas contiguas al predio cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea y Servicios (H2S) y Espacio Abierto (EA). Existiendo de acuerdo a dicho instrumento una densidad baja asignada para la zona y una intensidad de aprovechamiento del suelo baja.

2. La solicitud implica los incrementos de los siguientes derechos de desarrollo asignados al predio:

Derechos de desarrollo	H2S	Petición	Incremento solicitado
Densidad de población en habitantes por hectárea	200	1260	1060
Viviendas máximas autorizadas para el predio	70	252	182
Coefficiente de Utilización del Suelo	1.80	2.42	0.62
Altura máxima construida en metros	10.50	57.50	47

Condiciones generales del contexto urbano

6. La Norma Técnica de Altura Máxima Construida del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio Gonzalez establece que "...todas las edificaciones de más de 5 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación lateral que no podrá ser menor a 4 metros...".

7. De conformidad con el Artículo 90 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, en su Sección Segunda referente a las Previsiones contra incendio, se catalogan las construcciones de conformidad con su nivel de riesgo, definiéndose dentro del grupo de construcciones de riesgo mayor aquellas construcciones "de más de 15.00 m de altura o más de 100 ocupantes o más de 3,000 m2 de construcción..." entre otras. **Derivado de lo anterior las construcciones pretendidas se catalogan como de riesgo mayor en dicha materia.**

8. El predio colinda al norte con el centro deportivo La Loma y al sur colinda con la localidad de El Salitre, conformada por viviendas unifamiliares de baja densidad con alturas menores a los 10.50 metros.

Condiciones generales de la Red de Movilidad Urbana Municipal

9. El predio en estudio no cuenta con infraestructura peatonal construida, toda vez que se ubica en una zona no consolidada y sin acceso vial existente. No obstante, de conformidad con la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la vialidad Palma Sola, se desarrollará una vialidad que dará acceso al predio y lo conectará con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, con banquetas de concreto de 2.00 metros. Sobre el Anillo Vial II Fray Junípero Serra no se encuentran habilitadas banquetas al frente de la vialidad que dará acceso al predio, toda vez que se ubica en una zona no consolidada. Actualmente no existen nodos o actividades complementarias al uso pretendido dentro de la zona de influencia peatonal del predio que puedan dar servicio al mismo y promover viajes peatonales. Las pendientes promedio dentro de la zona de influencia ciclista fluctúan entre el 5% y el 15% ubicándose dentro del límite para promover viajes peatonales locales. **Por lo anterior se determina que el predio tendrá una conectividad y accesibilidad peatonal muy baja en el corto plazo, con potencial de mejora en el largo plazo una vez que se consolide la red peatonal sobre el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, y siempre y cuando las banquetas que den acceso al predio cuenten con las dimensiones mínimas necesarias para garantizar la accesibilidad universal desde y hacia el predio.**

10. No existe infraestructura ciclista dentro de la zona de influencia directa del predio que permita realizar viajes ciclistas desde y hacia el predio en condiciones óptimas y seguras. Las pendientes promedio dentro de la zona de influencia ciclista fluctúan entre el 5% y el 15% ubicándose dentro del límite para promover viajes ciclistas. Existe una distribución baja de nodos o actividades complementarias a los usos pretendidos dentro de la zona efectiva de influencia ciclista del predio. **Por lo anterior se determina que el predio en estudio no tiene conectividad con la red municipal de infraestructura ciclista existente y que tiene un potencial muy bajo de promover viajes ciclistas en el corto y mediano plazo, no obstante, mediante la incorporación de infraestructura ciclista al interior del predio y en su acceso se podría generar un potencial medio para promover viajes ciclistas.**

11. **El predio en estudio no tiene conectividad con el Sistema de Transporte Público Metropolitano**, Asimismo, el potencial de que el predio tenga acceso a dicha red en el corto plazo es baja, toda vez que la zona no se encuentra consolidada, ni cuenta con las condiciones urbanas y la infraestructura necesaria para hacer viable la introducción de dicho servicio de manera eficiente.

12. El predio en estudio tendrá acceso desde la calle Palma Sola, la cual, de conformidad con la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la vialidad a desarrollar en la Fracción 4A resultante de la subdivisión de la Fracción A del Ejido El Salitre, en la Delegación Epigmenio Gonzalez, tendrá una sección total proyectada de 24.00 metros, dividida en dos cuerpos separados por un camellón central con sección de 4.00 metros de ancho; con dos arroyos vehiculares con sección de 8.00 metros a base de asfalto, con banquetas de concreto de 2.00 metros, sin considerar infraestructura ciclista.

13. Toda vez que el predio en estudio actualmente no tiene accesibilidad ni conectividad con la red peatonal ni ciclista, ni con el Sistema de Transporte Público Metropolitano, se espera que la mayor cantidad de viajes generados en el corto y mediano plazo se realicen en vehículo particular, incrementando las externalidades negativas derivadas de un darle al predio un mayor aprovechamiento del suelo al proyectado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio Gonzalez, por lo cual resulta necesario realizar adecuaciones urbanas y arquitectónicas al proyecto pretendido a fin de minimizar los impactos, reducir el potencial de viajes en vehículo particular e incentivar la movilidad no motorizada.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, se determina que el predio se localiza en una zona en proceso de consolidación, sin las condiciones necesarias que permitan promover la movilidad no motorizada, que el predio no tiene conectividad con la red de transporte público metropolitano, que el predio tiene una baja conectividad vial, toda vez que cuenta únicamente con una conexión vial, lo cual implica que la totalidad de la carga vehicular generada se aportará al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, con la eventual congestión vial de dicha vialidad como consecuencia en el mediano y

largo plazo, que le predio se ubica contiguo a zonas urbanas consolidadas con baja intensidad de aprovechamiento del suelo y alturas menores a los 10.50 metros y que el proyecto pretendido implica una intensidad de aprovechamiento del suelo alta compatible con zonas con alta conectividad a la red de movilidad urbana municipal.

Toda vez que de conformidad con el Artículo 90 del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Querétaro, en su Sección Segunda referente a las Previsiones contra incendio la construcción pretendida se cataloga como de riesgo mayor y que el predio tiene una accesibilidad y conectividad vial muy baja, se recomienda que se solicite opinión correspondiente a la Unidad Municipal de Protección Civil para la consideración del H. Ayuntamiento, a fin de que dicha Unidad determine si el proyecto pretendido podría contar con las condiciones necesarias para ser atendido ante siniestros de incendio o contingencias de otra índole que puedan poner en riesgo a los usuarios finales de dichas edificaciones, y para que en su caso indique las características que deberían ser integradas al proyecto urbano y arquitectónico, para garantizar el desarrollo seguro y adecuado del proyecto pretendido.

Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIALE CONDICONADA** la solicitud realizada por el C. Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado Legal de Residencial Palmares de Jurica S.A. de C.V., quien solicita autorización para la modificación de densidad, altura y coeficientes de conformidad con lo siguiente: incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo de 1.8 veces la superficie del terreno a 2.42 veces la superficie del terreno, autorización para construir 252 viviendas, lo cual implica un incremento de densidad de población de 200 habitantes por hectárea a 1,260 habitantes por hectárea, e incremento de altura máxima construida de 10.50 metros a 41.25 metros, 57.50 metros, 57.50 metros y 54.25 metros, para la construcción de 4 edificaciones verticales, en el terreno identificado "Fracción 4-E" resultante de la subdivisión de la Fracción 4A, resultante de la subdivisión de la unidad topográfica resultante de la fusión de los inmuebles identificados como Fracción 4 y Fracción 1 B, ambas ubicadas en el Kilómetro 8 del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, del Ejido "El Salitre", Querétaro, Qro., **para lo cual, el solicitante deberá dar cumplimiento a las siguientes condicionantes generales, a fin de garantizar la adecuada integración urbana sustentable del proyecto pretendido a su contexto y minimizar los impactos urbanos potenciales generados en la zona:**

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 en las principales intersecciones viales dentro de su zona de influencia, considerando el uso de suelo asignado y la magnitud y el giro o giros pretendidos, 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 generar el potencial para conectarse con la red de transporte público, así como las acciones propuestas de mejora de las condiciones actuales de la movilidad urbana dentro de la zona de influencia del proyecto. 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 específicas de mitigación y compensación en materia de movilidad urbana que deberán ser cumplimentadas por el solicitante a fin de mitigar y compensar el impacto en la movilidad urbana generado y garantizar la adecuada integración del proyecto a la red de movilidad urbana municipal.

1.2 Las rampas de acceso y salida que requiera el proyecto deberán ubicarse completamente al interior de los predios 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 constituyan obstáculos para la circulación peatonal y la accesibilidad universal.

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

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

1.5.1 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 estacionados en "batería" y 6.00 x 2.50 metros cuando el estacionamiento se disponga en "cordón". Asimismo, se deberá destinar por lo menos un cajón por cada veinte o fracción a partir de doce, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicados lo más cerca posible de la entrada a las edificaciones. Las medidas mínimas requeridas para dichos cajones serán de 5.00 x 3.80 metros.

1.5.2 Los accesos y salidas vehiculares deberán estar debidamente señalizados y delimitados, el diseño de dichos 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.

1.5.3 Cualquier puerta o reja de acceso a los predios deberán abatir hacia el interior del predio sin obstaculizar ni invadir el espacio de banqueta.

1.5.4 No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento con acceso directo desde la vía pública al frente del predio, a fin de promover la seguridad de peatones y ciclistas y minimizar las afectaciones al funcionamiento de la vialidad que da acceso al predio.

1.5.5 En caso de se contemple la integración del servicio de estacionamiento público, se deberá considerar para la realización del proyecto arquitectónico lo establecido en el Reglamento de Estacionamientos y Servicio de Recepción y Depósito de Vehículos del Municipio de Querétaro.

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

1.6 En caso de que los giros que integren el proyecto a realizar dentro del predio contemplen la prestación del servicio de acomodadores o de recepción y depósito de vehículos, se deberá considerar para la realización del proyecto arquitectónico lo establecido en el Reglamento de Estacionamientos y Servicio de Recepción y Depósito de Vehículos del Municipio de Querétaro. Asimismo, se deberán designar dentro del proyecto arquitectónico las áreas necesarias para el correcto funcionamiento de dicho servicio, debiendo garantizar que con su operación no se obstaculizará de modo alguno la vía pública; las zonas de recepción y entrega de vehículos deberán localizarse completamente al interior del predio, contando con una zona de acceso y una zona de salida debidamente equipadas con señalética vertical y horizontal, una zona designada debidamente señalizada para el resguardo de llaves que no obstaculice las áreas de circulación peatonal y una zona de ascenso y descenso de usuarios con bahía con capacidad para el estacionamiento y espera de dos o más vehículos de forma simultánea, la cual deberá ser mayor en caso de que la magnitud de los giros pretendidos así lo requiera, lo cual le será indicado en el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en caso de que dicha área se ubique contigua al alineamiento, deberá estar confinada, separándola del alineamiento mediante una banqueta al interior del predio con ancho mínimo de 0.90 metros y altura de 0.17 metros o en su caso mediante una jardinera con vegetación baja con ancho mínimo de 0.90 metros y altura menor a 0.60 metros sin obstaculizar o invadir de forma alguna la banqueta, lo anterior, a fin de promover la seguridad de peatones, ciclistas y automovilistas, y minimizar las afectaciones al funcionamiento de la vialidad que da 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 250 m² o fracción de la superficie total del predio. Dichos árboles deberán tener al momento del sembrado 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. Deberá procurarse el sembrado de dichos árboles en planchas de estacionamiento y en zonas de transición público – privada debidamente amuebladas, a fin de que se constituyan como zonas de estar al aire libre confortables y seguras.

3 Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

3.1 Se deberán generar zonas de transición público – privada en los accesos del predio, a fin de generar transiciones urbanas de calidad desde la vía pública, que sirvan como plazas de acceso a las construcciones pretendidas. Dichas zonas deberán tener una superficie acorde a los flujos esperados generados por el proyecto, a fin de que se conformen como zonas estanciales que permitan la espera y flujo de los usuarios del proyecto, sin entorpecer la movilidad peatonal en las banquetas con frente al predio, contribuyendo así a mejorar la imagen urbana de la zona, el funcionamiento de la vía pública y la integración del proyecto a su contexto inmediato.

3.2 Las zonas de transición público - privada que se realicen deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente, accesible a personas con discapacidad y seguro, las cuales podrán ser plazas de acceso, jardines o parques de bolsillo con frente directo a la vía

pública, dichas áreas deberán promover la movilidad no motorizada mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, debiendo estar equipadas con bancas, arboles, rampas completamente accesibles, luminarias, biciestacionamientos y otros elementos que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a mejorar la imagen urbana del Municipio de Querétaro. Dichas áreas podrán estar delimitadas en su caso, 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, jardineras o rejas con alta permeabilidad visual.

3.3 En caso de que se dispongan áreas destinadas a estacionamiento que sean visibles desde la vía pública, deberán generarse zonas de transición público – privada sobre los alineamientos a fin de mejorar la imagen urbana desde la vía pública, vestibulando dichas zonas de estacionamiento con vegetación baja, árboles y demás elementos arquitectónicos y de paisaje que funcionen como elementos de transición, sin obstaculizar la permeabilidad visual hacia dichas zonas.

3.4 Al menos el 60% del total del alineamiento del predio deberá estar libre de muros ciegos, toda vez que dichos elementos desincentivan la movilidad peatonal, generan un impacto negativo en la percepción de seguridad y reducen la calidad de la imagen urbana. Se deberá tener sobre dichos alineamientos plantas bajas activas consistentes en locales comerciales y/o de servicios, alineados al paramento al frente del predio o separados del alineamiento con una franja intermedia de transición público - privada debidamente habilitada y equipada la cual no podrá destinarse a estacionamiento, a fin de que dichas zonas aporten valor agregado a las construcciones y mejoren la imagen urbana y funcionamiento de la movilidad no motorizada en la zona. Los muros que se coloquen alineados al paramento deberán permitir la permeabilidad visual entre el interior de las construcciones y el exterior mediante la disposición de vanos, o en su caso mediante rejas u otros elementos que permitan la permeabilidad visual.

4 Integración armónica de edificaciones en altura

4.1 Se deberá respetar una restricción mínima en la colindancia posterior (sur) equivalente al 15% de la altura máxima en el paramento de las edificaciones pretendidas, para lo cual las edificaciones deberán respetar las siguientes restricciones mínimas en dicha colindancia medidas desde el paramento más cercano de cada torre al alineamiento:

Torre	Altura Maxima construida en metros	Restriccion minima en la colindancia posterior (sur)
Torre 1	57.50	8.63
Torre 2	57.50	8.63
Torre 3	54.25	8.14
Torre 4	41.25	6.19

Se podrá generar una solución arquitectónica mediante el manejo de terrazas, de forma que los niveles inferiores al quinto nivel podrán desplantarse respetando una separación mínima de 4 metros de dicha colindancia, y a partir del sexto nivel se deberán generar remetimientos respetando la restricción del 15% de la altura máxima de cada terraza hasta lograr la altura máxima permitida de 57.50 metros para la Torre 1, 57.50 metros para la Torre 2, 54.25 metros para la Torre 3 y 41.25 metros para la Torre 4. En las colindancias laterales (Oriente y Poniente) y frontal (Norte) se deberá respetar una separación mínima de 4 metros desde el paramento más cercano de las construcciones.

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

5 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada

5.1 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:

5.1.1 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;

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

5.1.3 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;

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

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

5.1.6 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.

5.2 Toda vez que se espera un alto flujo peatonal derivado del mayor aprovechamiento del predio, se deberá garantizar que la totalidad de la banqueta con frente directo al predio sea funcional y con accesibilidad universal, con una sección constante libre de obstáculos de al menos 1.50 metros (franja de circulación), con una franja de servicios de 0.50 centímetros (sin contar la garnición), sobre la cual se deberán ubicar elementos de mobiliario urbano, alumbrado público, rampas de acceso, arboles, etc.

5.3 La franja de servicio deberá estar pavimentada en su totalidad con el mismo material que la franja de circulación, pudiendo ubicar arriates sin pavimentar únicamente en los espacios destinados para el sembrado de árboles.

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

5.5 No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de la banqueta a lo largo del alineamiento para generar acceso al predio. Cualquier desnivel o rampa necesario deberá iniciar desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banqueta, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante las guarniciones existentes o en su caso, mediante la habilitación de una rampa sobre el margen de la banqueta contiguo al arroyo vehicular, siempre que se respete una sección de circulación peatonal libre de obstáculos y desniveles de al menos 1.50 metros medidos a partir del alineamiento.

6 Dotación de Infraestructura Ciclista

6.1 Se deberá incluir infraestructura ciclista dentro del proyecto de urbanización de la vialidad Palma Sola que da acceso al predio hasta su conexión con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, a fin de garantizar el acceso ciclista seguro y eficiente desde y hacia el predio, de conformidad con los parámetros técnicos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad, la cual en su caso, le dará el Visto Bueno correspondiente, previo al inicio del proyecto.

6.2 Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento con capacidad para 1 bicicleta por cada 2 cajones de estacionamiento que le sean requeridos de conformidad con la normatividad vigente aplicable para cada uno de los usos pretendidos, 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.

7 Implementación e integración de Usos Mixtos

7.1 En concordancia con lo establecido en el Artículo 23 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LEGEEPA), que señala que se deberán ordenar los usos de suelo "... buscando su diversidad y eficiencia, evitando el desarrollo de esquemas segregados y unifuncionales...", y toda vez que tales proyectos generan mayor dependencia del uso del automóvil y no promueven la movilidad no motorizada, se deberán incluir dentro del proyecto arquitectónico plantas bajas activas, designando áreas en planta baja con frente directo a la vía pública destinadas a usos comerciales y de servicios de escala local, compatibles con el uso de suelo asignado al predio, que den servicio local a los habitantes dentro de la zona de influencia directa del predio y reduzcan el potencial de generación de viajes en automóvil, mediante la reducción de viajes generados para el abastecimiento y acceso a servicios básicos.

Se deberá garantizar que los usos de suelo y giros que conformen el proyecto no generen contaminación por ruido, energía térmica, vibraciones, etc. apegándose a lo establecido en el Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable. La construcción deberá contar con materiales, tecnologías y/o procesos constructivos que garanticen la no afectación y no contaminación a las propiedades contiguas, a la vía pública y al interior del desarrollo."

18. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, 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...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de Agosto del 2016, en el punto 3, apartado V, inciso 31, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“... A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA el incremento de densidad de población, así como modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como fracción 4E, resultante de la fracción A, resultante de la fracción A del Ejido El Salitre, ubicado en calle Palma Sola, Delegación Municipal Epigmenio González, para llevar a cabo un proyecto con 252 viviendas, de acuerdo a las Opiniones Técnicas señaladas en los considerandos 16 dieciséis y 17 diecisiete del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El Promotor, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en los Considerandos 16 dieciséis y 17 diecisiete del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

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 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 al promotor, 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 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, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique al Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, apoderado legal de Residencial Palmares de Jurica, S.A. de C.V.”

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 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 por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional a Habitacional y Servicios, para la fracción 1, del lote 5, manzana 104, ubicado en la calle Plomeros N° 106, Colonia Peñuelas, identificado con clave catastral 140100121104045, Delegación Municipal Epigmenio González, 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 16 de diciembre de 2015, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el ciudadano Jose Martin Navarro Iglesias, solicita lo siguiente: “la modificación de Uso de Suelo de 40.00 m2 autorizados a 1,028.76 m2 que tiene de superficie el predio para comercio y/o servicios”; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 265/DAI/2015.

5. El solicitante acredita la propiedad del predio, mediante escritura 31,270 de fecha 15 de junio de 2012, escritura pasada ante la fe del Lic. Alberto Carrillo Briones, Notario Público Titular de la Notaría Número 1, de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 452513/0002 de fecha 14 de enero de 2013.

6. Mediante Oficio SAY/DAI/029/2016 de fecha 13 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 José Martín Navarro Iglesias, misma que fue remitido mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0271/2016 bajo el número de Folio **035/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el **C. José Martín Navarro Iglesias, solicita el cambio de uso de suelo para la fracción 1, del lote 5, manzana 104, ubicado en calle Plomeros N° 106, Colonia Peñuelas, identificado con clave catastral 14 01 001 21 104 045, Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior con el objeto de regularizar la construcción de una bodega comercial con oficina y un departamento que se construyeron en el predio.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote de terreno 5 de la manzana 104, ubicado en la Colonia Peñuelas, a favor del C. José Martín Navarro Iglesias, mediante escritura 31,270 de fecha 15 de junio de 2012, escritura pasada ante la fe del Lic. Alberto Carrillo Briones, Notario Público Titular de la Notaría Número 1, de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 452513/0002 de fecha 14 de enero de 2013.

3. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, con fecha 18 de octubre de 2011, autoriza la subdivisión del predio señalado en el antecedente anterior inmediato, mediante licencia FUS2011100549, derivado de lo cual el lote 5 de la manzana 104, con superficie de 1,629.00 m², quedo dividido en dos fracciones con superficies de 1,028.758 m² para la fracción 1, y una superficie de 600.242 m² para la fracción 2 del predio, siendo motivo de la solicitud para modificar el uso de suelo, la fracción 1.

4. Derivado de la autorización de subdivisión de predios referida en el antecedente anterior inmediato, mediante escritura número 30,995 de fecha 27 de febrero de 2012, ante la fe del Lic. Alberto Carrillo Briones, Notario Público Titular de la Notaría Número 1, de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00452513/0001 de fecha 14 de enero de 2013, se formaliza la protocolización de la subdivisión autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano municipal.

5. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio identificado como lote 5, manzana 104, ubicado en la calle Plomeros, en la colonia Peñuelas cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4).

6. De consulta a la tabla de uso de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, se observa que en zona de uso habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4), se considera como prohibido, el destino para ubicar un local de servicio con bodega de almacenamiento.

Así mismo en la referida tabla de usos de suelo, 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 predio no cumple con las condiciones señaladas en la tabla de compatibilidad de uso urbano del citado plan de desarrollo urbano, para usos comerciales y/o de servicios, debido a que la superficie es mayor a 160 m², en base a lo cual se considera como prohibido el uso para actividades comerciales y/o de servicios, en zonas con uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), para la totalidad del predio como es el caso del predio en estudio.

Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, por lo que una vez revisada la información proporcionada por el propietario y dada la ubicación del predio se verificó que no se da cumplimiento a los citados lineamientos del instrumento de planeación urbana referido.

7. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano, con fecha 7 de abril de 2015, emitió el dictamen de uso de suelo DUS201502670 para el predio en estudio, en el que se indica que en base a su ubicación y al uso pretendido, se determina como uso permitido ubicar un local comercial, un local de servicios y un departamento, para lo cual la suma de los dos locales no deberá ser mayor a 40.00 m² de construcción, y los locales deberán destinarse a los giros señalados en la tabla de normatividad de usos que acompañan al Plan Parcial de la delegación municipal Epigmenio González.

8. La colonia Peñuelas dentro de la que se encuentra el predio en estudio, corresponde a un Asentamiento Humano en el que predomina la vivienda de tipo popular con construcción en uno y dos niveles, el cual debido a su inicio como un desarrollo irregular, provoco el establecimiento de actividades heterogéneas, lo que generó una mezcla con actividades comerciales y de servicios, así como la instalación de bodegas, talleres y micro industrias distribuidos en diversos sitios, provocando un traslape inadecuado con los usos habitacionales así como con vehículos de uso privado con vehículos de transporte pesado, lo que se acentúa con la consolidación paulatina del área urbana con el predominio de usos habitacionales, siendo parte de las políticas del citado instrumento de planeación urbana limitar la mezcla de usos habitacionales con actividades con usos comerciales, de servicios que no sean básicos y los microindustriales como bodegas y talleres, revirtiendo el proceso de instalación de más bodegas en el sitio, a efecto de contener el desplazamiento de los usos habitacionales, mejorando la dotación de los servicios básicos de infraestructura y ampliando la cobertura del equipamiento urbano.

La misma política se da en los fraccionamientos colindantes, tales como El Sabino, La Ladera, San Pedrito Ecológico, El Parque y Lomas de San Pedrito Peñuelas, en los que se limitaron las actividades incompatibles tales como las microindustriales, comercios y servicios que no sean de tipo básico sobre calles locales, salvo áreas que desde su autorización se les haya asignado dicho uso, o sobre las vialidades primarias previstas con uso comercial con antelación los cuales se inciden sobre las vialidades primarias como Avenida Plateros, Platón, Pie de La Cuesta, Eurípides y la calle Técnicos, al ser las vialidades de interconexión en la zona.

9. Respecto a la construcción existente en el predio en estudio, corresponde a una edificación tipo bodega industrial, misma que se llevó a cabo sin contar con la licencia de construcción correspondiente ocupando una superficie estimada del 85% del terreno, la cual incluye una construcción lateral que contempla área de oficinas en la planta baja y una vivienda en la planta alta, así como un área de estacionamiento al frente del predio con capacidad para seis vehículos, contando con acceso a través de una calle local que se conecta al poniente con la Avenida Platón, desarrollada en su arroyo vehicular a base de empedrado, existiendo al frente del predio guarnición y rampa de acceso de concreto.

10. De visita al sitio, para conocer las condiciones actuales de la zona en la que se ubica el predio en estudio, se observó que sobre la calle se cuenta con construcciones con usos diversos, comerciales y de servicios, así como uso habitacional, siendo el uso habitacional unifamiliar el que predomina con construcciones desarrolladas en uno y dos niveles. Así mismo al sur del sitio en el que se localiza el predio en estudio, se ubica el fraccionamiento Industrial Peñuelas, el cual se desarrollo para ubicar actividades de tipo industrial.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se pone a consideración del Ayuntamiento, la autorización para el cambio de uso de suelo habitacional a habitacional y servicios, para la fracción 1, del lote 5, manzana 104, ubicado en calle Plomeros N° 106, Colonia Peñuelas, identificado con clave catastral 14 01 001 21 104 045, Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior al considerar que no obstante que el predio se ubica en una zona de uso habitacional y sobre una calle local (vialidad secundaria urbana), colinda con predios que han sido utilizados como talleres y bodegas instalados de manera diseminada en diferentes zonas de la colonia, lo que ha generado una zona mixta con mezcla de usos tanto habitacionales como comerciales y de servicios, siendo que el promotor pretende regularizar la construcción existente a fin de operar bajo el marco de la ley, con una bodega instalada en el inmueble para uso comercial compatible con la vivienda, que le permita a su vez cumplir con lo referido en el eje 4 del citado Plan, el cual refiere el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo en caso de que el H. Ayuntamiento apruebe la modificación de uso de suelo conforme a lo solicitado, se recomienda condicionar a lo siguiente:

- Presentar el estudio de movilidad para su análisis emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, del proyecto a desarrollar, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique para la obtención de la licencia de construcción correspondiente.
- El promotor debe 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 Epigmenio González, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran.
- 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.
- 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, o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- En el proyecto a desarrollar, debe contar con área destinadas a la separación de residuos sólidos.
- Deberá realizar sus actividades al interior del inmueble, ya que no se permitirá estacionar vehículos sobre la vía pública, limitando el servicio para vehículos menores de tres toneladas, y sin realizar maniobras sobre la vialidad, a fin de no afectar la vitalidad urbana de la zona, así como respetar los horarios de trabajo que le señale la licencia de funcionamiento correspondiente.
- No se permitirá el almacenamiento de materiales tóxicos o que representen peligro alguno para los habitantes de la zona, por lo que deberá contar con la autorización de la Unidad de protección civil respecto al tipo de materiales que podrán almacenarse en el predio y así como el visto bueno otorgado por dicha dependencia respecto al proyecto propuesto, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- Toda vez que se llevó a cabo la construcción de la bodega sin las autorizaciones correspondientes, el promotor y/o propietario del predio deberán cubrir, previo a llevar a cabo los trámites correspondientes que le permitan llevar a cabo la regularización de la construcción existente, el pago de las multas y recargos que por ley tenga que cubrir, y en caso de ser necesario, llevar a cabo las adecuaciones que conforme a normatividad se requieran para la regularización de la construcción existente.
- 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.
- Se otorga un plazo no mayor a 12 meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del incremento de densidad de población obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de La Delegación Municipal Epigmenio González, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La

Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

- El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictamen correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la solicitud ingresada ante la Secretaría del Ayuntamiento...”

7. Mediante Oficio SAY/DAI/1466/2016 de fecha 11 de agosto de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad emita una Opinión Técnica, derivado de la petición presentada por el ciudadano José Martín Navarro Iglesias, respecto al Cambio de Uso de Suelo de Habitacional a Habitacional y Servicios, para la fracción 1, del lote 5, manzana 104, ubicado en la calle Plomeros N° 106, Colonia Peñuelas, identificado con clave catastral 140100121104045, Delegación Municipal Epigmenio González.

8. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el citado Estudio Técnico, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/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.”

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 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional a Habitacional y Servicios, para la fracción 1, del lote 5, manzana 104, ubicado en la calle Plomeros N° 106, Colonia Peñuelas, identificado con clave catastral 140100121104045, Delegación Municipal Epigmenio González...**

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 24, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO.- SE AUTORIZA, el cambio de uso de suelo habitacional a habitacional y servicios, para la fracción 1, del lote 5, manzana 104, ubicado en calle Plomeros N° 106, Colonia Peñuelas, identificado con clave catastral 14 01 001 21 104 045, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el Estudio Técnico **035/16** emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, señalado en el considerando 6 seis del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico citado en el Considerando 6 seis del presente Acuerdo, debiendo remitir a las Secretarías de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, así como a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. Previo a solicitar cualquier trámite para obtención de la regularización de la licencia de construcción, el promotor deberá 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.

CUARTO.- El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al solicitante; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

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

SEXTO.- 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.

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, Dirección de Desarrollo Urbano, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Delegación Municipal Epigmenio González y al ciudadano Jose Martin Navarro Iglesias.”

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.

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 30 de agosto de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto a la Altura máxima permitida de 10.5 metros o tres niveles a 23.90 metros y seis niveles, para una edificación que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en el Boulevard Centro Sur N° 92, fraccionamiento Colinas del Cimatario, 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, 3, 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, 131, 135 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 20, 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; 4 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD; 73 II, III, V Y VI DEL CODIGO MUNICIPAL DE QUERETARO. Y

CONSIDERANDO

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

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

3. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana

que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

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

5. Mediante escritos de fechas 19 de julio y 3 de agosto ambos de 2016, dirigidos al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el C. Juan Enrique Acuña Cervantez solicita "...El cambio de densidad para el predio de mi propiedad ubicado en la calle Boulevard Centro Sur N° 92, en la colonia Colinas del Cimatario C.P. 76090 Delegación Josefa Vergara con clave catastral 140100117451018."; lo anterior con la finalidad de desarrollar 6 niveles en dicho predio; radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 178/DAI/2016.

6. El solicitante acredita la propiedad del predio a través de la escritura pública 13,076 de fecha 6 de agosto de 2002, pasada ante la fe del Licenciado José Arana Morán, Notario titular de la Notaría Pública Número 14 de esta demarcación notarial.

7. De la petición presentada por la solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/1553/2016, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro le corresponde regular el ordenado crecimiento urbano municipal, así como el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

8. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU//2016, fue emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología la Opinión Técnica bajo el número de folio 151/16 relativa a la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto a la Altura máxima permitida de 10.5 metros o tres niveles a 23.90 metros y seis niveles, para una edificación que se pretende llevar a cabo en el Lote 18, Manzana 451, Sección C, Segunda Etapa, predio ubicado en el Boulevard Centro Sur N° 92, fraccionamiento Colinas del Cimatario; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de la cual se desprende lo siguiente:

"ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **el C. Juan Enrique Acuña Cervantez, solicita la autorización, para construir 6 niveles en el predio ubicado en el Boulevard Centro Sur N° 92, fraccionamiento Colinas del Cimatario; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**

2. Se acredita la propiedad del Lote 18, Manzana 451, Sección C, Segunda Etapa, predio ubicado en el Boulevard Centro Sur N° 92; fraccionamiento Colinas del Cimatario a favor del C. Juan Enrique Acuña Cervantez, mediante escritura 13,076 de fecha 6 de agosto de 2002, documento pasado ante la fe del Lic. José Arana Morán, Notario Público Titular de la Notaría número 14 de la Demarcación Notarial de Querétaro, Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 136955/0001 de fecha 24 de enero de 2003.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el predio cuenta con una superficie de 283.50 m².

3. 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 de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19, de fecha 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio plan desarrollo 010/0002, el predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S).

4. En base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 1 de agosto de 2016, emite la viabilidad de uso de suelo IUS201605763, en dicho documento se le informa al solicitante que el predio se encuentra localizado en una zona habitacional y Servicios con densidad de población de 200 hab./ha. (H2S).

Adicionalmente se le indica que en el predio se debe respetar un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de .60, un Coeficiente de Utilización (CUS) de 1.8, así como una altura máxima de 3 niveles ó lo equivalente a 10.50 metros.

5. El lote en estudio se encuentra en la Sección "C", Segunda Etapa del fraccionamiento Colinas del Cimatario, en la que en los lotes al interior del fraccionamiento predomina el uso habitacional de tipo residencial, con viviendas desarrolladas en uno y dos niveles, sin embargo sobre las vialidades principales como la Avenida Cimatario, Avenida Fray Luis de León y el Boulevard Centro Sur, se han generado actividades comerciales y de servicios como misceláneas, papelerías, así como viveros, locales de venta de comida preparada, y edificios en los que se establecen oficinas que albergan instituciones tanto privadas como institucionales, destacando las instalaciones de Televisa Querétaro, Secretaría de Educación, y la Entidad Superior de Fiscalización, así como oficinas de Aseguradoras y Notarías Públicas, colindando con lotes de uso habitacional, destacando que el fraccionamiento colinda al sur con el Desarrollo denominado Centro Sur, zona prevista para albergar desarrollos de actividades de alta intensidad con edificios de oficinas particulares, corporativas e instituciones bancarias, oficinas gubernamentales como el Centro Cívico, y plazas comerciales.

6. El acceso al predio es a través del Boulevard Centro Sur, que sirve de conexión hacia el Desarrollo Centro Sur o hacia la Avenida del Parque, la cual corresponde a una vialidad primaria urbana en la que se han desarrollado edificaciones de más de tres niveles.

7. La normatividad por zonificación señalada en el Plan Parcial de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, en zonas con uso de suelo Habitacional con Densidad de 200 hab./ha y Servicios (H2S) indica que se pueden realizar edificaciones con una altura máxima de hasta 10.50 metros, equivalente a tres niveles, de igual manera se señala que el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) es de 0.6 y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8, siendo que la altura máxima permitida es de 3 niveles ó lo equivalente a 10.50 metros.

8. El promotor presenta un esquema del proyecto arquitectónico que pretende desarrollar, con un área de estacionamiento al frente, planta sótano para complementar cajones de estacionamiento y el desarrollo de una edificación en la parte central con planta baja y cinco niveles, sin definir el uso específico, con un corte que de acuerdo a su propuesta tendría una edificación con una altura máxima de 23.90 metros.

9. De visita al sitio, para conocer el estado actual de la zona, se tiene que en el predio se ubicaba una casa de materiales, por lo cual en la colindancia sur se cuenta con una construcción semifija, y al frente del predio se ubica una construcción que sirvió para ubicar el área administrativa.

Adicionalmente se tiene que el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Boulevard Centro Sur, que se desarrolla a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando al frente del predio con rampa de acceso sin contar con banquetta ni guarnición, destacando que el fraccionamiento Colinas del Cimatario, cuenta con los servicios básicos de infraestructura como red de electrificación, red sanitaria e hidráulica, drenaje y alcantarillado así como alumbrado público, contando adicionalmente con el paso de transporte público, mismo que presenta una frecuencia media de servicio.

Adicionalmente se tiene que sobre el Boulevard Centro Sur, predominan los usos comerciales y de servicios principalmente, no ubicando sobre el citado Boulevard en su sección comprendida entre Avenida Cimatario y Avenida del Parque lotes habitacionales.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente viable la autorización para la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto a la Altura máxima permitida de 10.5 metros o tres niveles a 23.90 metros y seis niveles, así como el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 3.6, para una edificación que se pretende llevar a cabo en el Lote 18, Manzana 451, Sección C, Segunda Etapa, predio ubicado en el Boulevard Centro Sur N° 92, fraccionamiento Colinas del Cimatario; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior en virtud de que no se altera la estructura e imagen urbana de la zona, al existir edificaciones con características arquitectónicas y de ocupación similares a la propuesta por el promotor, a los que se integraría el proyecto, con un uso compatible y que permitiría dar un mayor aprovechamiento al terreno e infraestructura establecida, lo cual adicionalmente, es compatible con lo señalado en el eje 4, del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, que tiene como objetivo general, 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, sin embargo en caso de que el H. Ayuntamiento considere otorgar la modificación de la norma técnica solicitada, el promotor debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Para el desarrollo de su proyecto debe 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 construcción existente y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al

Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.

- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- El promotor debe garantizar la dotación 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 los estudios geotécnicos y/o 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, a fin de que se garantice la seguridad estructural no solo de las edificaciones que se lleven a cabo en los predios en estudio, sino de las construcciones de los predios colindantes, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión, se debe presentar el impacto de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad del municipio de Querétaro, dando cumplimiento a las condicionantes impuestas por dicha Secretaría.
- El proyecto debe respetar los demás lineamientos referidos en la normatividad por zonificación que le señala el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para el uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), con que cuenta el predio
- 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 o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- 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.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictamen correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento."

9. De conformidad con 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.”

10. 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 de la Normatividad por Zonificación respecto a la Altura máxima permitida de 10.5 metros o tres niveles a 23.90 metros y seis niveles, para una edificación que se pretende llevar a cabo en el Lote 18, Manzana 451, Sección C, Segunda Etapa, predio ubicado en el Boulevard Centro Sur N° 92, fraccionamiento Colinas del Cimatarío, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; de conformidad con la opinión técnica con folio 151/16 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología; lo anterior en virtud de que no se altera la estructura e imagen urbana de la zona, al existir edificaciones con características arquitectónicas y de ocupación similares a la propuesta por el promotor, a los que se integraría el proyecto, con un uso compatible y que permitiría dar un mayor aprovechamiento al terreno e infraestructura establecida, lo cual adicionalmente, es compatible con lo señalado en el eje 4, del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, que tiene como objetivo general, 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 30 de agosto de 2016, en el Punto 3, Apartado V, inciso 26, 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 Normatividad por Zonificación respecto a la Altura máxima permitida de 10.5 metros o tres niveles a 23.90 metros y seis niveles, para una edificación que se pretende llevar a cabo en el Lote 18, Manzana 451, Sección C, Segunda Etapa, predio ubicado en el Boulevard Centro Sur N° 92, fraccionamiento Colinas del Cimatarío, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; de conformidad con la opinión técnica con folio **151/16** citada dentro del considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 3.6, para el desarrollo del proyecto que se pretende llevar a cabo.

TERCERO. El propietario deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones indicadas dentro del considerando 8 del presente Acuerdo, debiendo remitir constancias de sus cumplimientos a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. El propietario del predio deberá protocolizar e inscribir el presente Acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro a su costa; debiendo remitir una copia certificada de la misma, debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO. Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor de 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 de la Delegación Josefa Vergara y Hernández.

SEXTO. 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”.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su 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, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano para que en el respectivo ámbito de su competencia, den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remitan copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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.

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.

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.

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.

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.

82

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).

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

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

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

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 14 de julio del año en curso, dirigido al M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, presentado por el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal de la empresa denominada “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, S.A. de C.V. solicita la **Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y venta de lotes para la Etapa 2, así como la Nomenclatura de la vialidad “Mina El Porvenir”, derivada a la autorización de la Relotificación del fraccionamiento denominado “Misión la Joya I”,** para su desarrollo en dos etapas, ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 7,012, de fecha 4 de febrero de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público número 18 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, en el Folio Mercantil número 00002295/0017, de fecha 26 de febrero de 2002; se hace constar la protocolización del Acta levantada en la Asamblea General Ordinaria de fecha 15 de enero del 2002, celebrada por los Accionistas de la persona moral denominada “Serena Recosta”, Sociedad Anónima de Capital Variable; Asamblea, en la cual se acordó la modificación de la denominación de “Serena Recosta”, Sociedad Anónima de Capital Variable por “CECSA de Querétaro del Centro”, Sociedad Anónima de Capital Variable; así como el otorgamiento a favor de los señores Ing. Luis Miguel Rivas López y C. P. Camerino Hernández Gamboa, el poder general amplísimo para pleitos y cobranzas, para actos de administración y actos de dominio, para ejercerlos de forma conjunta o individual.

2. Por escritura pública número 7,579 de fecha 07 de noviembre de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Alma Delia Alcántara Magos, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 18 de esta Demarcación Notarial, Instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el folio real número 00126877 de fecha 30 de abril de 2003; se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una parte el Ingeniero Luis Miguel Rivas López, como la parte vendedora, y de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada “CECSA de Querétaro del Centro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en el acto por su apoderado el Ingeniero Alejandro Zendejas Hernández, como la parte compradora, de la Parcela número 52 Z-1 P5/5, del Ejido San Antonio de la Punta en el Municipio de Querétaro, misma que cuenta con una superficie de 4-25-15.25 hectáreas.

3. Por escritura pública número 7,580 de fecha 07 de noviembre de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Alma Delia Alcántara Magos, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 18 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el folio real número 130314/2 de fecha 30 de mayo de 2003; se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una parte el Ingeniero Luis Miguel Rivas López, como la parte vendedora, y de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada “CECSA de Querétaro del Centro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en el acto por su apoderado el Ingeniero Alejandro Zendejas Hernández, como la parte compradora, de la Parcela número 46 Z-1 P5/5, del Ejido San Antonio de la Punta en el Municipio de Querétaro, misma que cuenta con una superficie de 3-69-38.61 hectáreas.

4. La Dirección de Catastro de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante expediente con Folio DT20030103, de fecha 5 de noviembre de 2003, certificó el Deslinde Catastral para la Parcela número 46 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, con una superficie de 36,938.612 m² y clave catastral 14 01 001 19 790 997.

5. La Dirección de Catastro de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante expediente DT20030104, de fecha 13 de noviembre de 2003, certificó el Deslinde Catastral para la Parcela número 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, con una superficie de 42,515.250 m² y clave catastral 14 01 001 19 790 998.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Dictamen de Uso de Suelo número 2008-3653, de fecha 21 de mayo de 2008, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar 185 lotes habitacionales en la Parcela 46 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio

de la Punta, misma que cuenta con una superficie de 36,938.61 m² y se ubica en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Dictamen de Uso de Suelo número 2008-3654, de fecha 21 de mayo de 2008, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar 213 lotes habitacionales en la Parcela 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, misma que cuenta con una superficie de 42,515.25 m² y se ubica en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

8. Mediante oficio No. P0465/2010 de fecha 14 de junio de 2010, la Comisión Federal de Electricidad emite la factibilidad para la dotación de energía eléctrica para un lote que se pretende fraccional localizado en predio denominado "Misión la Joya", parcelas 45, 46 y 52, del Ejido San Antonio de la Punta.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante Licencia de Fusión número 2010-435, de fecha 05 de agosto de 2010, determinó factible la autorización para fusionar las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad; con superficies de 36,938.61 m² y 42,515.25 m², conformando un polígono con superficie total de 79,453.86 m².

10. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/1202/2011, de fecha 16 de marzo de 2011, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, a desarrollarse en 2 etapas.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Dictamen de Uso de Suelo número 2011-4750, de fecha 01 de julio de 2011, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar un desarrollo habitacional en Ejido San Antonio de la Punta, misma que cuenta con una superficie de 79,453.86 m² y se ubica en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/2616/2011, de fecha 08 de julio de 2011, emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 300 viviendas del desarrollo al que denominan "Misión La Joya", ubicado en las Parcelas números 45, 46 y 52 Z1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en el mismo.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/2969/2011, de fecha 11 de julio de 2011, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, debido a la integración de la superficie de afectación por canal pluvial.

14. El promotor presenta copia de los proyectos de Agua Potable, Solución Pluvial y Alcantarillado Sanitario para el fraccionamiento denominado "Misión La Joya I", en su Etapa 1, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad; aprobado por la Comisión Estatal de Aguas mediante expediente número QR-021-07-D, de fecha 09 de agosto de 2011.

15. El promotor presenta copia de los proyectos de las Redes de Distribución de Media y Baja Tensión Subterránea así como de Alumbrado Público aprobados por la Comisión Federal de Electricidad mediante proyecto número 19452/2011, de fecha 25 de agosto de 2011, para el desarrollo al que denominan "Misión La Joya", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

16. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA/291/2010 de fecha 06 de septiembre de 2011, autorizó en Materia de Impacto Ambiental la procedencia para desarrollar 286 (doscientos ochenta y seis) viviendas en un predio con superficie de 64,218.60 m², ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, al cual denominan "Fraccionamiento Misión La Joya I, Etapa 1", en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

17. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/144/DTM/IT/2012, de fecha 14 de febrero de 2012, emitió la Aprobación el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento "Misión La Joya I", ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad; debiendo dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el mismo.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/079/2012, de fecha 09 de enero de 2012, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad; debido a la disminución del número de viviendas, así como de las Superficies Vendible Habitacional y de Paso Pluvial (CEA), incrementando las Superficies Vendible Comercial y de Servicios, Donación para Área Verde, Reserva del Propietario y Vial.

19. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante expediente número 10/12, de fecha 26 de abril de 2012, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

20. Para dar cumplimiento al Acuerdo CUARTO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante expediente número 10/12, de fecha 26 de abril de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I"; el promotor presenta el cronograma de trabajos

respecto a los trabajos de mejoramiento del canal pluvial a cielo abierto que desalojará los escurrimientos pluviales superficiales que genere el fraccionamiento hacia el Dren Cimatarío II, con las especificaciones técnicas contenidas en los planos número DSPMJ_01, SPMJ_01 y DSV_01, aprobados por la Comisión Estatal de Aguas con número de expediente QR-021-07-D.

21. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEXTO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante expediente número 10/12, de fecha 26 de abril de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Misión La Joya I”, ubicado en las Parcelas números 45, 46 y 52 Z1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Querétaro, el promotor presenta los siguientes documentos:

- Oficio número VE/1107/2012, de fecha 20 de marzo de 2012, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, mediante el cual otorga la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 300 viviendas.
- Oficio número VE/0619/2014, de fecha 03 de abril de 2014, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, mediante el cual otorga la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 31 viviendas.

22. Para dar cumplimiento al Acuerdo DÉCIMO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante expediente número 10/12, de fecha 26 de abril de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Misión La Joya I”; el promotor presenta la siguiente documentación:

- Comprobante de pago número Z-1337853, de fecha 11 de mayo de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$165,539.11 (Ciento sesenta y cinco mil quinientos treinta y nueve pesos 11/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión del Fraccionamiento Misión La Joya I.
- Comprobante de pago número Z-1337854, de fecha 11 de mayo de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$12,104.90 (Doce mil ciento cuatro pesos 90/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial y de Servicios Etapa 1 del Fraccionamiento Misión La Joya I.
- Comprobante de pago número Z-1337855, de fecha 11 de mayo de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$45,965.08 (Cuarenta y cinco mil novecientos sesenta y cinco pesos 08/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial y de Servicios Etapa 2 del Fraccionamiento Misión La Joya I.
- Comprobante de pago número Z-1337856, de fecha 11 de mayo de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$546,447.21 (Quinientos cuarenta y seis mil cuatrocientos cuarenta y siete pesos 21/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa 1 del Fraccionamiento Misión La Joya I.
- Comprobante de pago número Z-1337857, de fecha 11 de mayo de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$135,118.93 (Ciento treinta y cinco mil cienos dieciocho pesos 93/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa 2 del Fraccionamiento Misión La Joya I.

23. Para dar cumplimiento al Acuerdo DÉCIMO SEGUNDO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante expediente número 10/12, de fecha 26 de abril de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Misión La Joya I”; el promotor presenta el comprobante de pago número Z-1337868, de fecha 11 de mayo de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$4,186.53 (Cuatro mil ciento ochenta y seis pesos 53/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento Misión La Joya I.

24. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo mediante expediente número 10/12, de fecha de 26 de abril de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Misión la Joya I”; el promotor presenta la publicación del Acuerdo citado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 26 de junio de 2012, Año III, No. 68.

25. En relación al Resolutivo 5 del Dictamen Técnico contenido en el Acuerdo Exp. 10/12, de fecha 26 de abril de 2012, se modifica donde indica que *el Lote 1 de la Manzana 1, Etapa 1, deberá mantener libre de construcción la franja de 5.00 m ubicada al frente del área verde, identificada como Lote 2 de la misma manzana*; para quedar conforme a la siguiente rectificación: ... “El Lote 1 de la **Manzana 7**, ubicado en la Etapa 1 del fraccionamiento, deberá mantenerse libre de construcción en una franja de 5.00 m ubicada al frente de área verde, identificada como Lote 2 de la misma manzana en cuestión al momento de desarrollar”.

26. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/2410/2012, de fecha 20 de agosto de 2012, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Misión La Joya I”, ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad; debido a la creación de la Etapa 3 del desarrollo, la eliminación de la superficie vendible Condominal, disminución de superficie vendible comercial y el incremento en las superficies vendible habitacional, donación de área verde, reserva del propietario y vial, modificando la traza urbana, sin rebasar la densidad autorizada.

27. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de 11 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Misión la Joya I”, ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez de esta ciudad.

28. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 11 de septiembre de 2012, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el promotor presenta escritura pública número 15,774, de fecha 14 de febrero de 2013, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, el 02 de mayo de 2013, mediante folios inmobiliarios: 00459483/0002, 00459531/0002, 00459586/0002, 00459631/0002, 00459632/0002, 00459634/0002, 00459635/0002, 00459636/0001, 00459637/0001, 00459638/0001, 00459640/0001, 00459639/0001, 00459641/0001, en la que se hace constar la DONACIÓN, que celebra CECSA de Querétaro del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, a favor de municipio de Querétaro, correspondiente a una superficie de 359.20 m², por concepto de área verde y una superficie de 13,926.912 m², por concepto de vialidades, adicionales a las superficies de 8,750.208 m² y 9,382.932 m² respectivamente, que se transmiten en la misma escritura en cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante expediente número 10/12, de fecha 26 de abril de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I".

29. Para dar cumplimiento al Acuerdo TERCERO del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 11 de septiembre de 2012, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, relativo a la Autorización de Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I"; el promotor presenta la siguiente documentación:

- Comprobante de pago número Z-65936, de fecha 25 de septiembre de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$90,611.51 (noventa mil seiscientos once pesos 51/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento Misión La Joya I.
- Comprobante de pago número Z-65935, de fecha 25 de septiembre de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$88,831.93 (ochenta y ocho mil ochocientos treinta y un pesos 93/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento Misión La Joya I.

30. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEXTO del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de 11 de septiembre de 2012, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, relativo a la Autorización de Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I"; el promotor presenta Póliza de Fianza NÚMERO 2562-09910-8, de fecha 12 de marzo de 2013, emitida por Afianzadora Insurgentes, S.A. de C.V. Grupo Financiero ASERTA, por un monto de \$7,985,400.44 (Siete millones novecientos ochenta y cinco mil cuatrocientos pesos 44/100 M.N.), para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento en su Etapa 1.

31. Para dar cumplimiento al Acuerdo OCTAVO del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de 11 de septiembre de 2012, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, relativo a la Autorización de Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I"; el promotor presenta

- Comprobante de pago número Z-65934 de fecha 25 de septiembre de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$7,009.80 (siete mil nueve pesos 80/100 M. N.), por los derechos de nomenclatura del fraccionamiento.

32. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de 11 de septiembre de 2012, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, relativo a la Autorización de Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I"; el promotor presenta la publicación del Acuerdo citado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 16 de octubre de 2012, Año I, No. I tomo II y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro el TOMO CXLV de fecha 12 de octubre de 2012 No. 61. y TOMO CXLV de fecha 19 de octubre de 2012, No. 63.

33. La Comisión Estatal de Aguas emite acta Administrativa de Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica del fraccionamiento Misión la Joya 1ra. Entrega, correspondiente a 162 viviendas con registro QR-021-07-D, de fecha 27 de julio de 2015.

34. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante expediente número 25/15, de fecha 02 de septiembre de 2015, emitió la Autorización para la Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad; debido a la cancelación de la Etapa 3, para quedar el desarrollo del fraccionamiento en dos etapas, Etapa 1 y Etapa 2, así como el incremento de las superficies vendible habitacional unifamiliar, del área de donación al Municipio de Querétaro por concepto de área verde y vial; con la disminución del área considerada como Reserva del propietario, modificando la traza urbana, sin rebasar la densidad autorizada, quedando las superficies de cada una de las etapas, así como la de la totalidad del fraccionamiento, para quedar de la siguiente manera:

Misión La Joya I								
Cuadro General de Superficies								
Concepto	Autorizado mediante oficio DDU/CPU/FC/2410/2012				Propuesta de Relotificación			
	Superficie (m ²)	%	No. Lotes	No. Viviendas	Superficie (m ²)	%	No. Lotes	No. Vivienda s
Superficie Vendible Habitacional Unifamiliar	30,839.287	38.81%	331	331	35,758.212	45.01%	383	383
Superficie Vendible Habitacional Condominal	0.000	0.00%	0	0	0.000	0.00%	0	0
Superficie Vendible Comercial y de Servicios	0.000	0.00%	0	0	0.000	0.00%	0	0
Superficie Vendible Comercial	2,680.533	3.37%	2	-	2,680.533	3.37%	2	0
Donación para Área Verde	9,109.408	11.47%	11	-	10,212.241	12.85%	12	0
Reserva del Propietario	12,519.621	15.76%	4	-	3,256.052	4.10%	3	0
Paso de Servicio (CEA)	449.994	0.57%	1	-	449.994	0.57%	1	0
Afectación Canal	545.173	0.69%	1	-	545.173	0.69%	1	0
Superficie Vial	23,309.844	29.34%	-	-	26,551.655	33.42%	0	0
Total del Fraccionamiento	79,453.860	100.00%	350	331	79,453.860	100.00%	402	383

Cuadro de Superficies Etapa 1								
Concepto	Autorizado mediante oficio DDU/CPU/FC/2410/2012				Propuesta de Relotificación			
	Superficie (m ²)	%	No. De Lotes	No. De Vivienda s	Superficie (m ²)	%	No. De Lotes	No. De Vivienda s
Superficie Vendible Habitacional Unifamiliar	15,281.734	43.13%	162	162	15,281.764	19.23%	162	162
Superficie Vendible Habitacional Condominal	0.000	0.00%	0	0	0.000	0.00%	0	0
Superficie Vendible Comercial y de Servicios	0.000	0.00%	0	-	0.000	0.00%	0	-
Superficie Vendible Comercial	1,175.699	3.32%	1	-	1,175.699	1.48%	1	-
Donación para Área Verde	4,815.066	13.59%	6	-	4,957.328	6.24%	6	-
Reserva del Propietario	-	-	-	-	-	-	-	-
Paso de Servicio (CEA)	-	-	-	-	-	-	-	-
Afectación Canal	-	-	-	-	-	-	-	-
Superficie Vial	14,157.905	39.96%	-	-	14,015.613	17.64%	-	-
Total de la Etapa 1	35,430.404	100.00%	169	162	35,430.404	44.59%	169	162

Cuadro de Superficies Etapa 2								
Concepto	Autorizado mediante oficio DDU/CPU/FC/2410/2012				Propuesta de Relotificación			
	Superficie (m ²)	%	No. De Lotes	No. De Vivienda s	Superficie (m ²)	%	No. De Lotes	No. De Vivienda s
Superficie Vendible Habitacional Unifamiliar	15,557.553	44.76%	169	169	20,476.448	25.77%	221	221
Superficie Vendible Habitacional Condominal	0.000	0.00%	0	0	0.000	0.00%	0	0
Superficie Vendible Comercial y de Servicios	0.000	0.00%	0	-	0.000	0.00%	0	-
Superficie Vendible Comercial	1,504.834	4.33%	1	-	1,504.834	1.89%	1	-
Donación para Área Verde	4,294.342	12.35%	5	-	5,254.913	6.61%	6	-
Reserva del Propietario	3,256.052	9.37%	3	-	3,256.052	4.10%	3	-
Paso de Servicio (CEA)	449.994	1.30%	1	-	449.994	0.57%	1	-
Afectación Canal	545.173	1.57%	1	-	545.173	0.69%	1	-
Superficie Vial	9,151.939	26.33%	0	-	12,536.042	15.78%	0	-
Total de la Etapa 2	34,759.887	100.00%	180	169	44,023.456	55.41%	233	221

Cuadro de Superficies Etapa 3								
Concepto	Autorizado mediante oficio DDU/CPU/FC/2410/2012				Propuesta de Relotificación			
	Superficie (m ²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas	Superficie (m ²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Superficie Vendible Habitacional Unifamiliar	0.000	0.00%	0	0	0.000	0.00%	0	0
Superficie Vendible Habitacional Condominal	0.000	0.00%	0	0	0.000	0.00%	0	0
Superficie Vendible Comercial y de Servicios	0.000	0.00%	0	-	0.000	0.00%	0	-
Superficie Vendible Comercial	0.000	0.00%	0	-	0.000	0.00%	0	-
Donación para Área Verde	0.000	0.00%	0	-	0.000	0.00%	0	-
Reserva del Propietario	9,263.569	100.00%	1	-	0.000	0.00%	0	-
Paso de Servicio (CEA)	0.000	0.00%	0	-	0.000	0.00%	0	-
Afectación Canal	0.000	0.00%	0	-	0.000	0.00%	0	-
Superficie Vial	0.000	0.00%	0	-	0.000	0.00%	0	-
Total de la Etapa 3	9,263.569	100.00%	1	0	0.000	0.00%	0	0

35. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, y debido al incremento en las superficies de donación y de vialidad derivadas de la Relotificación propuesta del fraccionamiento, el promotor deberá transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, una superficie adicional de 1,102.833 m² por concepto de área verde, para conformar una superficie de área verde total de 10,212.241 m², así como una superficie 3,241.811 m² por concepto de vialidad quedando la superficie de vialidades del fraccionamiento con un total de 26,551.655 m².

36. El promotor presenta la ratificación de las factibilidades de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, emitidos por la Comisión Estatal de Aguas, mediante oficios numero VE/1997/2015 para 31 viviendas y VE/1999/2015 para 138 viviendas, ambos de fecha 30 de diciembre de 2015, para el fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya", ubicado en las Parcelas números 45, 46 y 52 Z1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta del Municipio de Querétaro.

37. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo número Exp. 25/15, de fecha 02 de septiembre de 2015, emitió la Autorización para la Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, el promotor presenta la publicación del Acuerdo citado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 20 de octubre de 2015, Año I, No. 1 tomo II y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro el TOMO CXLVIII de fecha 13 de noviembre de 2015 No. 87.

38. El promotor presenta proyecto autorizado emitido por la Comisión Estatal de Aguas, de fecha 07 de abril de 2016, en relación a la actualización del visto bueno de las redes generales y aprobación de la primera etapa de la red de agua potable, drenaje pluvial y sanitario del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

39. Mediante oficio VE/1274/2016, de fecha 21 de junio de 2016, la Comisión Estatal de Aguas, otorga prorrogas de vigencia hasta el día 20 de diciembre de 2016, de factibilidad de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional de 266 viviendas, localizado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Querétaro, Qro.

40. Mediante escrito dirigido a la Dirección de Operaciones, perteneciente a la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, de fecha 01 de junio de 2016, el promotor solicita autorización de la infraestructura vial para el fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, con el fin de dar cumplimiento al dictamen de factibilidad vial emitido el 14 de febrero de 2012.

41. Mediante escrito dirigido al Secretario de Servicios Públicos Municipales, de fecha 21 de julio de 2016, el promotor solicita revisión al proyecto de áreas verdes para el fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

42. Mediante oficio número DDU/COU/FC/3941/2016, de fecha 03 de agosto de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano, señala que el fraccionamiento denominado "Misión La Joya I" Etapa 2, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, cuenta con un 49.63% 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 \$6,722,601.95 (seis millones setecientos veintidós mil seiscientos un pesos 95/100 M.N.), correspondiente al 50.37% de obras pendientes por realizar misma que servirá para garantizar la ejecución de las obras faltantes de la Etapa 2 del Fraccionamiento; para lo cual el promotor presenta lo siguiente:

- Fianza expedida por Afianzadora Insurgentes, S.A. de C.V., de fecha 03 de agosto de 2016, con número de fianza 2562-11801-8, por un monto de \$6,722,601.95 (seis millones setecientos veintidós mil seiscientos un pesos 95/100 M.N.), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la Etapa 2 del Fraccionamiento.

43. 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
"MISIÓN LA JOYA I" ETAPA 2**

\$10,007,574.76	X	1.50%	<u>\$150,113.62</u>
T O T A			
L			\$150,113.62

44. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial de Etapa 2, del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL

Habitacional	20,476.448 M²	X	\$32.00	<u>\$655,246.34</u>
T O T A L				\$655,246.34

IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL

Comercial	1,504.834 M²	X	\$41.00	<u>\$61,698.19</u>
T O T A L				\$61,698.19

45. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para la vialidad que se genera por la Relotificación en el fraccionamiento, ésta se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Mina El Porvenir

46. Verificando que en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes, se considera factible la nomenclatura como a continuación se indica

- Mina El Porvenir

47. Asimismo, el promotor deberá cubrir el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, como a continuación se indica:

MISIÓN LA JOYA I				
DENOMINACIÓN	LONGITUD (ML)	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 601.00	\$ 60.00	
MINA EL PORVENIR	811.670	\$4,808.00	\$66.00	\$4,874.00
			TOTAL	\$4,874.00

(Cuatro mil ochocientos setenta y cuatro pesos 00/100 M. N.)

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

- Autorización de Impacto Ambiental, vigente, el cual debe contemplar el total de viviendas y superficie del desarrollo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.
- Oficio de factibilidad de otorgamiento de agua potable vigente, por el total de las viviendas, emitido por el organismo operador correspondiente.
- Oficio de factibilidad definitiva de otorgamiento de servicios de energía eléctrica, por el total de las viviendas, emitido por la Comisión Federal de Electricidad
- Proyecto de alumbrado público debidamente aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales (oficio).
- Proyecto de áreas verdes debidamente aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales (impreso y en archivo digital, formato PDF).
- Presentar avances de los cumplimientos indicados en el Dictamen de Impacto Vial.
- Presentar protocolización del la transmisión gratuita a Municipio de Querétaro.

49. Mediante oficio número SAY/5794/2016, de fecha 29 de agosto de 2016, se informa que el día 25 de agosto de 2016, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS se autorizó el siguiente asunto:

Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes de la Etapa 2, así como la Nomenclatura de la Vialidad “Mina del Porvenir”, del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Misión la Joya I” ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

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 **Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y venta de lotes para la Etapa 2, así como la Nomenclatura de la vialidad “Mina El Porvenir”, del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Misión la Joya I”,** ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández 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, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente Dictamen Técnico, la cantidad señalada en el **Considerando 43**, por concepto de Derechos de Supervisión del fraccionamiento, 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, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente Dictamen Técnico, la cantidad señalada en el **Considerando 44**, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial del fraccionamiento, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.
4. 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, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente Dictamen Técnico, la cantidad señalada en el **Considerando 47**, por concepto de los Derechos de Nomenclatura, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.
5. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, debido al incremento en las superficies de donación y de vialidad derivadas de la presente Relotificación del fraccionamiento, el promotor deberá transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, una superficie adicional de 1,102.833 m² por concepto de área verde, para conformar una superficie de área verde total de 10,212.241 m², así como una superficie 3,241.811 m² por concepto de vialidad, quedando la superficie de vialidades del fraccionamiento con un total de 26,551.655 m².
6. Derivado de la autorización de Relotificación, el promotor deberá presentar la factibilidad de otorgamiento de los servicios de agua potable y alcantarillado del fraccionamiento, para la totalidad de las viviendas, emitida por la Comisión Estatal de Aguas, en un plazo no mayor a 90 días, a partir de la autorización del presente.
7. Con el objeto de incorporar el desarrollo a la estructura vial urbana de la zona, el promotor deberá dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 112 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el cual establece que *“Las vías públicas de acceso, de enlace y de integración del fraccionamiento con el área urbanizada de la ciudad o población de que se trate, deberán ser realizadas por cuenta del fraccionador, de acuerdo a las características que fije la licencia”*.
8. Derivado a la visita técnica al sitio se verificó el acceso al fraccionamiento se a través de la calle Jose Antonio García Jimeno desarrollada parcialmente, la cual cuenta con infraestructura urbana en la zona, que conecta con el fraccionamiento “Misión la Joya I”, en base a lo cual, el promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el proyecto del trazo de la vialidad, con objeto de realizar la liberación de las secciones de la vialidad correspondiente y transmisión de su superficie a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, promoviendo a su vez el reconocimiento como vía pública y nomenclatura.
9. En relación al Resolutivo 5 del Dictamen Técnico contenido en el Acuerdo Exp. 10/12, de fecha 26 de abril de 2012, se modifica donde indica que *el Lote 1 de la Manzana 1, Etapa 1, deberá mantener libre de construcción la franja de 5.00 m ubicada al frente del área verde, identificada como Lote 2 de la misma manzana*; para quedar conforme a la siguiente rectificación: ... “El Lote 1 de la **Manzana 7**, ubicado en la Etapa 1 del fraccionamiento, deberá mantenerse libre de construcción en una franja de 5.00 m ubicada al frente de área verde, identificada como Lote 2 de la misma manzana en cuestión al momento de desarrollar
10. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 30 días, el proyecto de Áreas Verdes autorizado 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.

11. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 30 días, la Autorización de Impacto Ambiental, vigente, el cual debe contemplar el total de viviendas y superficie del desarrollo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.
12. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 30 días, la factibilidad definitiva de otorgamiento de servicios de energía eléctrica, por el total de las viviendas, emitido por la Comisión Federal de Electricidad.
13. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 30 días, los avances de los cumplimientos indicados en el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, emitido por la Secretaría de Movilidad de conformidad con el Resolutivo 9 del Dictamen Técnico contenido en el Acuerdo Exp. 10/12, de fecha 26 de abril de 2012.
14. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 30 días, la autorización del proyecto de Alumbrado Público para el total de las viviendas, por parte de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, en el que se implemente la instalación de luminarias con balastro electrónico, de conformidad con las normas técnicas y especificaciones que dicha Dependencia señale.
15. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal.
16. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 119 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, en los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.
17. 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.
18. Con fundamento en el artículo 112 del Código Urbano para el 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.
19. Con fundamento en el artículo 114 del Código Urbano para el 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.
20. 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 sancionará 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.
21. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano para el Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.
22. 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 Josefa Vergara y Hernández. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.
23. El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 112 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
24. 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.
25. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, la presente autorización quedará sin efecto.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal de la empresa denominada “CECSA de Querétaro del Centro”, S.A. de C.V., la **Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y venta de lotes para la Etapa 2, así como la Nomenclatura de la vialidad “Mina El Porvenir”, derivada a la autorización de la Relotificación del fraccionamiento denominado “Misión la Joya I”,** para su desarrollo en dos etapas, ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández 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, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente Dictamen Técnico, la cantidad señalada en el **Considerando 43**, por concepto de Derechos de Supervisión del fraccionamiento, 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, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente Dictamen Técnico, la cantidad señalada en el **Considerando 44**, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial del fraccionamiento, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

CUARTO: Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 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, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente Dictamen Técnico, la cantidad señalada en el **Considerando 47**, por concepto de los Derechos de Nomenclatura, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

QUINTO: Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, debido al incremento en las superficies de donación y de vialidad derivadas de la presente Relotificación del fraccionamiento, el promotor deberá transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, una superficie adicional de 1,102.833 m² por concepto de área verde, para conformar una superficie de área verde total de 10,212.241 m², así como una superficie 3,241.811 m² por concepto de vialidad quedando la superficie de vialidades del fraccionamiento con un total de 26,551.655 m².

SEXTO: Derivado de la autorización de Relotificación, el promotor deberá presentar la factibilidad de otorgamiento de los servicios de agua potable y alcantarillado del fraccionamiento, para la totalidad de las viviendas, emitida por la Comisión Estatal de Aguas, en un plazo no mayor a 90 días, a partir de la autorización del presente.

SEPTIMO: El promotor deberá dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 112 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el cual establece que *“Las vías públicas de acceso, de enlace y de integración del fraccionamiento con el área urbanizada de la ciudad o población de que se trate, deberán ser realizadas por cuenta del fraccionador, de acuerdo a las características que fije la licencia”*. Con el objeto de incorporar el desarrollo a la estructura vial urbana de la zona.

OCTAVO: Derivado a la visita técnica al sitio se verifico el acceso al fraccionamiento se a través de la calle Jose Antonio García Jimeno desarrollada parcialmente, la cual cuenta con infraestructura urbana en la zona, que conecta con el fraccionamiento “Misión la Joya I”, en base a lo cual se da un plazo máximo de 90 días hábiles a partir del la autorización del presente acuerdo, para que el promotor proporcione a la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el proyecto del trazo de la vialidad, con objeto de realizar la liberación de las secciones de la vialidad correspondiente y transmisión de su superficie a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, promoviendo a su vez el reconocimiento como vía pública y nomenclatura.

NOVENO: En relación al Resolutivo 5 del Dictamen Técnico contenido en el Acuerdo Exp. 10/12, de fecha 26 de abril de 2012, se modifica donde indica que *el Lote 1 de la Manzana 1, Etapa 1, deberá mantener libre de construcción la franja de 5.00 m ubicada al frente del área verde, identificada como Lote 2 de la misma manzana*; para quedar conforme a la siguiente rectificación: ... “El Lote 1 de la **Manzana 7**, ubicado en la Etapa 1 del fraccionamiento, deberá mantenerse libre de construcción en una franja de 5.00 m ubicada al frente de área verde, identificada como Lote 2 de la misma manzana en cuestión al momento de desarrollar

DÉCIMO: El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 30 días, el proyecto de Áreas Verdes autorizado 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.

DÉCIMO PRIMERO: El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 30 días, la Autorización de Impacto Ambiental, vigente, el cual debe contemplar el total de viviendas y superficie del desarrollo, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

DÉCIMO SEGUNDO: El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 30 días, la factibilidad definitiva de otorgamiento de servicios de energía eléctrica, por el total de las viviendas, emitido por la Comisión Federal de Electricidad.

DÉCIMO TERCERO: El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 30 días, los avances de los cumplimientos indicados en el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, emitido por la Secretaría de Movilidad de conformidad con el Resolutivo 9 del Dictamen Técnico contenido en el Acuerdo Exp. 10/12, de fecha 26 de abril de 2012.

DÉCIMO CUARTO: El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 30 días, la autorización del proyecto de Alumbrado Público para el total de las viviendas, por parte de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, en el que se implemente la instalación de luminarias con balastro electrónico, de conformidad con las normas técnicas y especificaciones que dicha Dependencia señale.

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

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

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

DÉCIMO OCTAVO: Con fundamento en el artículo 112 del Código Urbano para el 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.

DECIMO NOVENO: Con fundamento en el artículo 114 del Código Urbano para el 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.

VIGÉSIMO: 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.

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

VIGÉSIMO SEGUNDO: 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 Josefa Vergara y Hernández. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

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

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

VIGÉSIMO 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.

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. y la emisión de la Autorización para la Venta Provisional de Lotes, en los términos señalados en el Acuerdo Cuarto, Fracción I.II, 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 Josefa Vergara y Hernández y al Ing. Luis Miguel Rivas López Representante Legal de la empresa denominada “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 31 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**

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

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

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

Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables. ...”

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 20 de mayo de 2015, dirigido al M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, presentado por el Ing. Luis Miguel de la Torre Calvillo, Representante Legal de la empresa denominada “Fomento Constructivo Alterno”, S. A. de C. V., solicita Autorización de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambiental”**, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 8,682 de fecha 5 de octubre del año 2009, pasada por la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Titular de la Notaría Pública Número 130 de la demarcación notarial de Monterrey, Nuevo León, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público del Comercio de Monterrey, N.L; bajo el folio mercantil electrónico número 117138-1, con fecha 19 de octubre del 2009, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Fomento Constructivo Alterno”.

2. Mediante escritura pública número 37,099 de fecha 15 de noviembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00260994/0007 de fecha 14 de enero de 2013, se hace constar el contrato de compraventa a plazos “AD-MESURAM” con reserva de dominio que celebra la Sociedad Mercantil Denominada Consorcio Residencial Poblano, Sociedad Anónima de Capital Variable, como la parte vendedora y

la Sociedad Mercantil denominada Fomento Constructivo Alterno Sociedad Anónima de Capital Variable, de la Parcela número 226 Z-8 P 2/2, con una superficie de 23-02-83.17 Ha; del Ejido San José El Alto.

3. Mediante escritura pública número 37,100 de fecha 15 de noviembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento inscrito en el Registro público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00260998/0005 de fecha 14 de enero de 2013, se hace constar el contrato de compraventa a plazos "AD-CORPUS" con reserva de dominio que celebran el señor Jorge Quinzaños Oria, como la parte vendedora y la Sociedad Mercantil denominada Fomento Constructivo Alterno Sociedad Anónima de Capital Variable, de la Parcela 225 Z-8 P2/2 del Ejido San José el Alto, de esta ciudad, con una superficie de 1-67-64.13 Ha.

4. Mediante escritura pública número 37,101 de fecha 15 de noviembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento inscrito en el Registro público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00261007/0007, 00261044/0007, 00261058/0007, 00261241/0007, 00261243/0007 y 00261245/0006 de fecha 14 de enero de 2013, se hace constar el contrato de compraventa a plazos "AD-MESURAM" con reserva de dominio que celebran la sociedad mercantil denominada Consorcio Residencial Poblano S.A. de C.V., representada por los señores Marcos Salem Jafif y Alberto Galante Zaga, como la parte vendedora y la Sociedad Mercantil denominada Fomento Constructivo Alterno Sociedad Anónima de Capital Variable como la parte compradora de la Parcela 205 "Z-8 P2/2" con una superficie de 3-40-46.93 Ha; Parcela 207 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 209 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 211 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 213 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 215 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; del Ejido San José el Alto.

5. Mediante escritura pública número 37,096 de fecha 15 de noviembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento debidamente inscrito en el Registro público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00261009, 00261057, 00261048 y 00261049, fecha 15 de enero de 2013, se hace constar, el contrato de compraventa a plazos "AD-CORPUS" con reserva de dominio, que celebran de una primera parte el señor Francisco Javier Sánchez Hernandez y se le denomina la parte vendedora y la Sociedad Mercantil denominada Fomento Constructivo Alterno Sociedad Anónima de Capital Variable como la parte compradora de la Parcela 206 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00Ha; parcela 208 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00Ha; parcela 210 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00Ha; parcela 212 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00Ha; parcela 214 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00Ha y parcela 216 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00Ha, todas del Ejido San José el Alto.

6. Mediante escritura pública número 38,229 de fecha 15 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00260998/0006, de fecha 21 de Febrero de 2013, se hace constar la Cancelación de Reserva de Dominio y Transmisión de plena propiedad, que otorga el señor Jorge Quinzaños Oria, a favor de la sociedad mercantil denominada "Fomento Constructivo Alterno" Sociedad Anónima de Capital Variable, del inmueble identificado como Parcela 225 "Z-8 P2/2" del Ejido San José el Alto, de esta ciudad, con una superficie de 1-67-64.13 Ha.

7. Mediante escritura pública número 38,230 de fecha 15 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00261009/0006, 00261048/0006, 00261049/0006, 00261057/0006, 00261242/0006 y 00261244/0006 de fecha 21 de febrero de 2013, se hace constar la Cancelación de Reserva de Dominio y Transmisión de plena propiedad, que otorga el señor Francisco Javier Sánchez Hernandez, a favor de la sociedad mercantil denominada "Fomento Constructivo Alterno" Sociedad Anónima de Capital Variable, siendo objeto de dicho instrumento, los inmuebles identificados como: Parcela 206 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 208 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 210 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 212 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 214 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 216 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; todas del Ejido San José el Alto, de esta ciudad.

8. Mediante escritura pública número 38,231, de fecha 15 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00260994/0008, 00261007/0008, 00261044/0008, 00261058/0008, 00261241/0008, 00261243/0008 y 00261245/0008, el 25 de febrero de 2013, se hace constar la Cancelación de Reserva de Dominio y Transmisión de plena propiedad, que otorga la sociedad mercantil denominada "Consorcio Residencial Poblano", Sociedad Anónima de Capital Variable, a favor de la sociedad mercantil denominada "Fomento Constructivo Alterno" Sociedad Anónima de Capital Variable, siendo objeto de dicho instrumento, los inmuebles identificados como: Parcela 205 "Z-8 P2/2" con una superficie de 3-40-46.93 Ha; Parcela 207 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 209 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 211 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 213 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 215 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; del Ejido San José el Alto, de esta ciudad.

9. Mediante escritura pública número 10,009 de fecha 15 de diciembre del año 2010, pasada por la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Titular de la Notaria Pública Número 130 de la demarcación notarial de Monterrey Nuevo León, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 117138*1, con

fecha 12 de enero del 2011; se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, así como facultades administrativas en materia fiscal, que otorga "Fomento Constructivo Alterno", Sociedad Anónima de Capital Variable de manera mancomunada a favor de la Lic. Carmen Beatriz Da Costa Yovera e Ingeniero José Eduardo Garza Dávila.

10. Mediante escritura pública número 15,262 de fecha 25 de febrero de 2015, pasada por la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Titular de la Notaría Pública Número 130 de la demarcación notarial de Monterrey, Nuevo León, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Nuevo León, bajo el mercantil electrónico número 117138*1, con fecha 03 de marzo del 2015 la Licenciada Carmen Beatriz Da Acosta Yovera, Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "Fomento Constructivo Alterno", Sociedad Anónima de Capital Variable, designa al Sr. Jorge Arturo Mazón Salazar y Luis Miguel de la Torre Calvillo como apoderados, donde se les otorgan los poderes para Actos de Administración y Actos de Dominio Limitado los cuales pueden ser ejercidos de manera mancomunada o de forma individual.

11. La Comisión Federal de Electricidad división bajo mediante oficio de fecha 13 de febrero de 2013, emitió la Factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica para el proyecto del fraccionamiento ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra 14+500, Ejido San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

12. La Comisión Estatal de Caminos de Gobierno del Estado de Querétaro mediante oficio folio 111, oficio número 273/2013 de fecha 18 de febrero de 2013, emitió el derecho de vía de predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió mediante Licencia de Fusión de predios número FUS201300096 de fecha 8 de marzo de 2013, la Autorización para fusionar 14 predios del Ejido San José el Alto, quedando una superficie total de 391,094.23 m².

14. Mediante escritura pública número 58,679 de fecha 14 de marzo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16 de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00456877/0001 de fecha 25 de marzo de 2013, se protocoliza la Licencia y el plano de Fusión de predios número FUS201300096 de fecha 8 de marzo de 2013.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal emitió, mediante Licencia de Subdivisión de Predios número de licencia FUS201300140 de fecha 05 de abril de 2013, la autorización de la subdivisión de una superficie de 391,094.23 m², conformada por parcelas del ejido San José El Alto, en tres fracciones conforme a lo siguiente:

- Fracción 1 superficie de 347,477.95 m².
- Fracción 2 superficie de 32,971.33 m².
- Fracción 3 superficie de 10,644.95 m².

16. Mediante escritura pública número 59,000 de fecha 24 de abril de 2013, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16 de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00459422/0001, 00459423/0001, 00459424/0001 de fecha 26 de abril de 2013, se hace constar la Protocolización de la Autorización de Subdivisión de predios según la Licencia número FUS201300140.

17. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/0652/2013 de fecha 22 de marzo de 2013 y número de expediente QR-002-13-D, emitió la Factibilidad Condicionada del Servicio de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje para 2,100 viviendas y con vigencia de 6 meses a partir de la autorización de citado documento, para un desarrollo habitacional ubicado en las Parcelas de la 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2, ejido San José El Alto del Municipio de Querétaro.

18. La Comisión Nacional del Agua mediante oficio número BOO.E.56.4-NO00878 de fecha 7 de mayo de 2013, emitió la delimitación de la zona federal del arroyo "Las Granjas", en su cruce por las Parcelas de la 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2, ejido San Jose El Alto del Municipio de Querétaro.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió dictamen de Uso de Suelo número DUS201303692 de fecha 31 de mayo de 2013, para ubicar un desarrollo habitacional con densidad de 300 habitantes por hectárea, con un máximo de 2,085 viviendas, en una superficie de 347,477.95 m², 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 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, predio identificado con la clave catastral 140110102067013.

20. La Dirección de Catastro Municipal, emitió la Autorización del Deslinde Catastral folio DMC2013085 de fecha 13 de septiembre de 2013, para 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 P2/2 del Ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 347,477.967 m², según deslinde y predio identificado con la clave catastral 14 01 101 02 067 013.

21. Mediante escritura pública número 60,585 de fecha 1 de octubre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16 de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 00459422/0004 de fecha 22 de octubre de 2013, se hace constar la

Protocolización de Acta Circunstanciada para aclaración y señalamiento de linderos en campo de fecha 8 de agosto de 2013, Acta Circunstanciada de Junta de Avenencia de fecha 30 de agosto de 2013 de la Dirección Municipal de Catastro del Estado de Querétaro, así como el Plano que lo acompaña.

22. La Comisión Federal de Electricidad emitió oficio y plano de la Aprobación de Proyecto de Alumbrado Público en Vialidades, Línea de Media Tensión, Red de Media Tensión Subterránea y Red de Alumbrado Público en Condominios con Proyecto número 40403/2013 de fecha 5 de julio de 2013, del predio ubicado en el Anillo Vial Fray II Junípero Serra km 14+500, Ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

23. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió mediante oficio número SSPM/DAAP/2114/2013 de fecha 15 de octubre de 2013, la Autorización del Proyecto de Alumbrado para el fraccionamiento 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 P2/2 del Ejido San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

24. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió mediante oficio número SEDESU/DDU/COU/FC/2121/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013, la Autorización del proyecto de Lotificación del Fraccionamiento Privalia Ambianta ubicado en la carretera Estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en las parcelas del ejido San Jose El Alto, que cuentan con una superficie de 347,477.95 m², Delegación Epigmenio González de esta ciudad, quedando las superficies de la siguiente manera:

CUADRO DE SUPERFICIES GENERAL DEL FRACCIONAMIENTO "PRIVALIA AMBIANTA"				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	208,936.432	60.13%	1,940	31
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	1,337.486	0.38%	0	1
ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	16,037.378	4.62%	0	16
PLAZAS(TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	4,260.318	1.23%	0	6
EQUIPAMIENTO URBANO (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	17,899.823	5.15%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. CONDOMINAL	6,927.481	1.99%	0	1
VIALIDADES	51,910.210	14.94%	0	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	2,421.775	0.70%	0	1
SERVIDUMBRE DE PASO (CEA)	3,820.176	1.10%	0	4
ZONA FEDERAL (CNA)	19,065.278	5.49%	0	2
RESERVA DEL PROPIETARIO	14,861.593	4.28%	0	1
TOTAL FRACCIONAMIENTO	347,477.950	100.00%	1,940	64

CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 1				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	59,813.507	61.69%	592	8
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0.000	0.00%	0	0
ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	5,284.769	5.45%	0	2
PLAZAS(TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	2,375.237	2.45%	0	3
EQUIPAMIENTO URBANO (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	0.000	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. CONDOMINAL	0.000	0.00%	0	0
VIALIDADES	27,013.584	27.86%	0	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	0.000	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO (CEA)	2,470.315	2.55%	0	3
ZONA FEDERAL (CNA)	0.000	0.00%	0	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 1	96,957.412	100.00%	592	16

CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 2				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	44,948.307	77.14%	420	7
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	1,337.486	2.30%	0	1
ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	2,425.538	4.16%	0	3
PLAZAS(TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	485.943	0.83%	0	1
EQUIPAMIENTO URBANO (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	0.000	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. CONDOMINAL	0.000	0.00%	0	0
VIALIDADES	7,724.143	13.26%	0	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	0.000	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO (CEA)	1,349.861	2.32%	0	1
ZONA FEDERAL (CNA)	0.000	0.00%	0	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 2	58,271.278	100.00%	420	13

CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 3				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	61,545.609	68.13%	560	10
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0.000	0.00%	0	0
ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	7,830.332	8.67%	0	9
PLAZAS (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	0.000	0.00%	0	0
EQUIPAMIENTO URBANO (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	0.000	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. CONDOMINAL	6,927.481	7.67%	0	1
VIALIDADES	11,607.558	12.85%	0	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	2,421.775	2.68%	0	1
SERVIDUMBRE DE PASO (CEA)	0.000	0.00%	0	0
ZONA FEDERAL (CNA)	0.000	0.00%	0	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 3	90,332.755	100.00%	560	21

CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 4				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	42,629.009	41.83%	368	6
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0.000	0.00%	0	0
ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	496.739	0.49%	0	2
PLAZAS (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	1,399.138	1.37%	0	2
EQUIPAMIENTO URBANO (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	17,899.823	17.56%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. CONDOMINAL	0.000	0.00%	0	0
VIALIDADES	5,564.925	5.46%	0	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	0.000	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO (CEA)	0.000	0.00%	0	0
ZONA FEDERAL (CNA)	19,065.278	18.71%	0	2
RESERVA DEL PROPIETARIO	14,861.593	14.58%	0	1
TOTAL ETAPA 4	101,916.505	100.00%	368	14

25. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal emitió mediante oficio número SSPM/1287/DGM/IV/2013, de fecha 28 de noviembre de 2013, el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento "Privalia Ambients", a desarrollar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, predio identificado con la clave catastral 140110102067013.

26. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió mediante oficio número SEDESU/SSMA/009/2014 de fecha 9 de enero de 2014, la Autorización del Impacto Ambiental para 1,928 viviendas, con una vigencia de 3 años calendario, para un desarrollo habitacional ubicado en las Parcelas de la 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2, Ejido San José El Alto Municipio de Querétaro.

27. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió mediante oficio número SSPM/DAAP/0671/2014 de fecha 24 de febrero de 2014, la Autorización del Proyecto de Alumbrado público subterráneo para vialidades principales del fraccionamiento ubicado denominado "Privalia Ambients", localizado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra 14+500, Ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

28. La Comisión Estatal de Aguas emite oficio folio 14-007-02, expediente QR-002-13-D de fecha 30 de junio de 2014, referente al Proyecto Revisado y Aprobado para la conexión a la red de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial para 2100 viviendas, para el desarrollo habitacional ubicado en las Parcelas de la 205, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 225 y 226, del Ejido San José el Alto del Municipio de Querétaro.

29. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, mediante acuerdo con número de Expediente 007/2014, de fecha 27 de Marzo de 2014, emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambients" ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

30. Para dar cumplimiento al Acuerdo TERCERO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expediente 007/2014, de fecha 27 de marzo de 2014, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambients" ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta copia de los siguientes recibos de pago:

- Recibo único de Pago con folio Z-1380845, de fecha 28 de marzo del 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$274,222.62 (doscientos setenta y cuatro mil doscientos veintidós pesos 62/100 M. N.), por concepto de supervisión de las Etapas 1 y 2.

- Recibo único de Pago con folio Z-1380846, de fecha 28 de marzo del 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$477,012.72 (cuatro cientos setenta y siete mil doce pesos 71/100 M. N.), por concepto de Área Vendible Habitacional de la Etapa 1.
- Recibo único de Pago con folio Z-1380848, de fecha 28 de marzo del 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$358,462.75 (tres cientos cincuenta y ocho mil cuatrocientos sesenta y dos pesos 75/100 M. N.), por concepto de Área Vendible Habitacional de la Etapa 2.
- Recibo único de Pago con folio Z-1380844, de fecha 28 de marzo del 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$47,982.31 (cuarenta y siete mil novecientos ochenta y dos pesos 31/100 M. N.), por concepto de Área Vendible Comercial y de Servicios de la Etapa 2.
- Recibo único de Pago con folio Z-1380847, de fecha 28 de marzo del 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$11,663.48 (once mil seis cientos setenta y tres pesos 48/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura.

31. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Cuarto y Quinto del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expediente 007/2014, de fecha 27 de marzo de 2014, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambienta” ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta escritura pública número 62,657 de fecha 29 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16 de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del 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 y 00489403/0002 de fecha 07 de julio de 2014, en donde se hace constar la Transmisión de la Propiedad a título gratuito que otorga la persona moral denominada “Fomento Constructivo Alternativo”, S.A. de C.V, a favor del Municipio de Querétaro de las siguientes superficies:

- Superficie de 16,037.378 m2 por concepto de áreas verdes, superficie de 17,899.823 m2 por concepto de equipamiento urbano, superficie de 4,260.318m2 por concepto de plazas y superficie de 51,910.210 m2 por concepto de vialidades y una superficie de 6,927.481 m2 por transmisión gratuita condonacional.

32. Para dar cumplimiento al Transitorio primero, del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expediente 007/2014, de fecha 27 de marzo de 2014, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambienta” ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta publicación de la Gaceta Municipal, número 33 de fecha 01 de abril de 2014 y publicaciones del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” número 22 de fecha 11 de abril de 2014.

33. Para dar cumplimiento al Transitorio Tercero, del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expediente 007/2014, de fecha 27 de marzo de 2014, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambienta” ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta Escritura pública número 62,458, de fecha 08 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16 de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Querétaro, en los folios inmobiliarios 00489378/0004, 00489379/0004, 00489380/0003, 00489381/0003, el 07 de julio de 2014, en donde se hace constar la Protocolización de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambienta”, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

34. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitió oficio número DDU/COU/FC/1499/2014, de fecha 9 de abril del 2014, en el cual se verificó que la Etapa 1 del Fraccionamiento del tipo popular denominado “Privalia Ambienta” ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, cuenta con un avance estimado del 30.24% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley federal de Instituciones de Fianzas por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, mas treinta por ciento, para garantizar la ejecución y construcción de estas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$10,510,319.78 (diez millones quinientos diez mil trescientos diecinueve pesos 78/100 M. N.), correspondiente al 69.76% de obras pendientes por realizar.

35. En base a lo anteriormente expuesto el promotor presenta lo siguiente; Fianza expedida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V. Grupo Financiero ASERTA, de fecha 9 de abril de 2014, con folio 1135103 y fianza número 4438-00006-5 por un monto de \$10,510,319.78 (diez millones quinientos diez mil trescientos diecinueve pesos 78/100 M. N.), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Privalia Ambianta".

36. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitió oficio número DDU/COU/FC/2730/2015, de fecha 30 de junio del 2015, en el cual se verificó que el Fraccionamiento del tipo popular denominado "Privalia Ambianta" ubicado en la Carretera Estatal No. 40 Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Km 13+120 en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, cuenta con un avance estimado del 30.73% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley federal de Instituciones de Fianzas por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, mas treinta por ciento, para garantizar la ejecución y conclusión de estas en el plazo de dos años, teniendo que el monto asciende a la cantidad de \$2,178.742.03 (dos millones ciento setenta y ocho mil setecientos cuarenta y dos pesos 03/100 M. N.), correspondiente al 69.27% de obras pendientes por realizar, lo anterior en lo que respecta a la Etapa 2 del fraccionamiento.

En base a lo anteriormente expuesto, el promotor presenta Fianza expedida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V. Grupo Financiero ASERTA, de fecha 24 de julio de 2015, con folio 1149201 y fianza número 4438-00166-0 por un monto de \$2,832,364.63 (dos millones ochocientos treinta y dos mil trescientos sesenta y cuatro pesos 63/100 M. N.), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Fraccionamiento "Privalia Ambianta".

37. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 06 de mayo de 2014, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambianta", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

38. Para dar cumplimiento al Acuerdo Octavo, de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 06 de mayo de 2014, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización provisional para venta de lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambianta", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta Escritura Pública número 62,963 de fecha 06 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaria Pública número 16 de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Querétaro, en los folios inmobiliarios 00492268/0001, 00492270/0001, 00492271/0001, 00492272/0001, 00492275/0001, 00492276/0001, 00492273/0001, 00492274/0001, 00492277/0001, 00492267/0001, 00492269/0001, 00489382/0003, 00489383/0003, 00489384/0003, 00489385/0003, 00489386/0003, 00489406/0003, el 14 de agosto de 2014, en donde se hace constar la Protocolización del presente Acuerdo.

39. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero de las Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 06 de mayo de 2014, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambianta", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta las siguientes publicaciones del Acuerdo de autorización:

- Publicación de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 27 de mayo de 2014, año II, número 37.
- Publicaciones del Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga Tomo CXLVII de fecha 30 de mayo de 2014, número 30 y Tomo CXLVII de fecha 06 de junio de 2014, número 31.

40. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, mediante acuerdo con número de Expediente 018/2015, de fecha 30 de julio de 2015, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambianta" ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

41. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expediente 018/2015, de fecha 30 de julio de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambianta" ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta copia simple de los siguientes recibos de pago:

- Recibo único de pago con folio Z-3856753, de fecha 14 de agosto del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$36,365.56 (treinta y seis mil trescientos sesenta y cinco pesos 56/100 M. N.), por concepto de derechos de supervisión de la etapa 4.
- Recibo único de pago con folio Z-3857299, de fecha 21 de agosto del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$343,807.97 (trescientos cuarenta y tres mil ochocientos siete pesos 97/100 M. N.),

por concepto de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 4, esta liquidación sustituye a la 76165541 del trámite 2359 del modulo de Acuerdos del SIM.

42. Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expediente 018/2015, de fecha 30 de julio de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambienta" ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta oficio emitido por la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, número SSPM/DMI/CNI/0131/2016 de fecha 23 de febrero de 2016, relativo a la autorización del proyecto de las áreas verdes y sistema de riego en la Etapa Cuatro del fraccionamiento denominado "Privalia Ambienta".

43. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expediente 018/2015, de fecha 30 de julio de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambienta" ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta:

- Publicación de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 03 de noviembre de 2015, año I, número 2, Tomo I.
- Publicación del Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga Tomo CXLVIII de fecha 04 de diciembre de 2015, número 91.

44. Para dar cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expediente 018/2015, de fecha 30 de julio de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambienta" ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta Escritura Pública número 68, 776 de fecha 08 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16 de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Subdirección Querétaro bajo el folio Inmobiliario 00489381/0012 de fecha 06 de abril de 2016, se hace constar la Protocolización del presente Acuerdo.

45. La Secretaria de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió mediante oficio número SEDESU/SSMA/378/2015 de fecha 30 de octubre de 2015, la Ampliación del Impacto Ambiental de 1,928 viviendas a 1,940 viviendas, para un desarrollo habitacional denominado "Privalia Ambienta" 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.

46. La Comisión Estatal de Aguas emitió mediante oficio número VE/0787/2016 de fecha 11 de abril de 2016, número de expediente QR-002-13-D, Autoriza la Ratificación de la Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2,100 viviendas del desarrollo denominado "Privalia Ambienta" 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, el presente oficio sustituye al oficio VE/1653/2015 de fecha 15 de octubre de 2015, la vigencia del presente documentó se da por 6 meses a partir de la fecha de recepción.

47. 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 3 del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA 3

\$ 3,780,659.02	Presupuesto X 1.50%	\$ 56,709.88
TOTAL		\$ 56,709.88

48. 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 de la Etapa 3, del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL ETAPA 3

61,545.609 m ²	X \$9.00	\$553,910.48
Total:		\$553,910.48

49. 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 la Emisión del presente Dictamen Técnico relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$3,190.00.

Mediante oficio número SAY/5794/2016, de fecha 29 de agosto de 2016, se informa que el día 29 de agosto de 2016, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS se autorizó el siguiente asunto:

Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 3, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambiente”, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

Una vez realizado el estudio técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología considera **FACTIBLE que se otorgue la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 3, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambiente”, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, así como la definición de los términos para dicha autorización, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.**

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 3 y los impuestos de la Superficie Vendible habitacional de la Etapa 3 del fraccionamiento, la cantidad señalada en los puntos 47 y 48 del estudio técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

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 los servicios prestados al Dictamen Técnico de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 3, del Fraccionamiento la cantidad señalada en el punto 49 del estudio técnico, lo cual deberá de ser cubierto a la notificación del presente documento, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

La Licencia de Ejecución de obras de Urbanización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización del presente, en caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización deberá de realizar la renovación previa a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; Asimismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Es obligación del desarrollador la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del desarrollo inmobiliario, hasta en tanto se realiza la entrega y recepción del mismo, al Municipio que corresponda.

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, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

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.

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.

En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Lotes, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 201 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Esta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana para el

Municipio de Querétaro en sus Artículos 108 Fracción I,III,IX y XX, 112, 113 y 115, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2500 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

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.

El desarrollador deberá cubrir al Municipio que corresponda, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la persona moral denominada, “Fomento Constructivo Alterno”, S.A. de C.V., a través de su representante legal el Ing. Luis Miguel de la Torre Calvillo, la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambiente”, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

SEGUNDO. El promotor deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el pago correspondiente al impuesto por los derechos de supervisión de la Etapa 3 del fraccionamiento “Privalia Ambiente”, conforme al punto 47 del presente Dictamen Técnico, en un periodo no mayor a 30 días a partir de la Autorización del presente.

Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

TERCERO. El promotor deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el pago correspondiente al impuesto por superficie vendible habitacional etapa 3 del fraccionamiento “Privalia Ambiente”, conforme al punto 48 del presente Dictamen Técnico, en un periodo no mayor a 30 días a partir de la Autorización del presente.

Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

CUARTO. El promotor deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el pago correspondiente a los servicios prestados al Dictamen Técnico, para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la etapa 3 del fraccionamiento “Privalia Ambiente”, conforme al punto 49 del presente Dictamen Técnico.

Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

QUINTO. La Licencia de Ejecución de obras de Urbanización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización del presente, en caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización deberá de realizar la renovación previa a su vencimiento, Las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del estado de Querétaro; Asimismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. Es obligación del desarrollador la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del desarrollo inmobiliario, hasta en tanto se realiza la entrega y recepción del mismo, al Municipio que corresponda.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

NOVENO. 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. 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 PRIMERO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Lotes, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 201 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Esta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro en sus Artículos 108 Fracción I,III,IX y XX, 112, 113 y 115, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2500 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

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

DÉCIMO TERCERO. El desarrollador deberá cubrir al Municipio de Querétaro, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

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.II. 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 Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal Epigmenio González, la Dirección de Ingresos, la Dirección de Catastro Municipal y a la Sociedad denominada “Fomento Constructivo Alternativo”, S.A. de C.V., a través de su representante legal el Ing. Luis Miguel de la Torre Calvillo.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 31 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**



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”.