

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

04 de Octubre de 2016 · Año II · No. 26 Tomo I

ÍNDICE

- 3 Acuerdo relativo a la Autorización de Cambio de Uso de Suelo para el predio ubicado en Boulevard Jurica la Campana n° 955, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 7 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a uso Comercial y Servicios (CS), para el predio identificado como Fracción 9 que formó parte de la Fracción Segunda de la Ex Hacienda La Solana, con superficie de 2,239.28 m2, con clave catastral 14 01 001 41 179 001, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para ubicar un local comercial.
- 12 Acuerdo relativo al Incremento de Densidad de Población de 500 hab./ha., a 700 hab./ha., para el predio ubicado en primera Privada de la Salvación N° 785; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 17 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a uso Comercial y de Servicios (CS), para los Lotes 33 y 34 de la Manzana 69, ubicados en la Calle Cascada de las Flores del Fraccionamiento Real de Juriquilla; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con el objeto de regularizar las instalaciones deportivas y recreativas existentes al interior de la poligonal conformada por los lotes referidos.
- 21 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios, para la Parcela 547 Z-Z P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, ubicada en calle Independencia No. 270, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 26 Acuerdo por el que se autoriza la donación a favor de la Diócesis de Querétaro A.R., de una fracción con superficie aproximada de 5,000.00 m2, del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Avenida San Rafael, identificado como lote 6, manzana 63, Etapa 10 del fraccionamiento Puertas de San Miguel; Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor.
- 31 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.85, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 0.09, así como el Incremento de Densidad de Población a 880 hab./ha y la altura máxima permitida a 30.00 metros, para el predio ubicado en la esquina formada por la Avenida Real de Carretas y la calle Sendero de la Espuela, correspondiente al lote 32 de la manzana IV, Fase “A”, del fraccionamiento “Milenio III”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 41 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS PARA EL CONDOMINIO HABITACIONAL DE TIPO POPULAR DENOMINADO “PALO DE ARCO”, ubicado en calle Cima San José número 306, Lote 02 de la Manzana III, Etapa 4 del fraccionamiento denominado “Privalia Ambiental”, en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, consistente en “90 VIVIENDAS”.
- 49 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Privada de Santa Ana ubicado en Calle Avenida San Ariel No. 5289 del Fraccionamiento San Miguel II, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor, Municipio de Querétaro.
- 50 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Privada de Santa Elena ubicado en Calle Avenida San Gabriel No. 5005 del Fraccionamiento San Miguel 2da, Etapa, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor, Municipio de Querétaro.
- 51 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, PARA LA UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL DE TIPO POPULAR DENOMINADA “KOLORIA”, ubicada en Avenida Paseo del Sur número 1805, Fraccionamiento Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara Y Hernández de esta ciudad, consistente en “4 CONDOMINIOS: CONDOMINIO 1: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 94 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 4: 91 VIVIENDAS”.
- 56 Autorización para el Reconocimiento de una sección de vialidad con superficie de 2,275.061m2, ubicada en la fracción 4 del predio rústico identificado como El Rincón, de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, en la Delegación Félix Osore Sotomayor de ésta Ciudad. Y Autorización de la NOMENCLATURA de la vialidad ubicada en la fracción 4 resultante de la subdivisión del predio rústico identificado como El Rincón, de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, en la Delegación Félix Osore Sotomayor de ésta Ciudad.
- 60 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5), a uso Habitacional y de Servicios con densidad de población de 400 hab./ha. (H4S), para dos predios identificados con claves catastrales 14 01 001 23 116 102 y 14 01 001 23 116 125, ubicados en Circuito Balcones; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

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 13 de septiembre de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Cambio de Uso de Suelo para el predio ubicado en Boulevard Jurica la Campana n° 955, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 343 FRACCIÓN III DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

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

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

3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.

4. Mediante escrito de fecha 7 de abril de 2016, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, la C. Irma Alvarado Guagnelli, solicita el cambio de uso de suelo a uso mixto (habitacional y comercial) para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 955, fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 53/DAI/2016.

5. Se acredita la propiedad del predio a través de los siguientes instrumentos:

5.1 Mediante escritura pública número 22,385 de fecha 15 de marzo de 2012, documento pasado ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Notario adscrito a la Notaría número 32 del partido judicial de Querétaro, sin inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, se acredita la propiedad de la casa habitación marcada con el número 955, ubicada en el Boulevard Jurica La Campana, correspondiente al lote 152, manzana 8, etapa 4 en el fraccionamiento Residencial Caletto con superficie de 149 m².

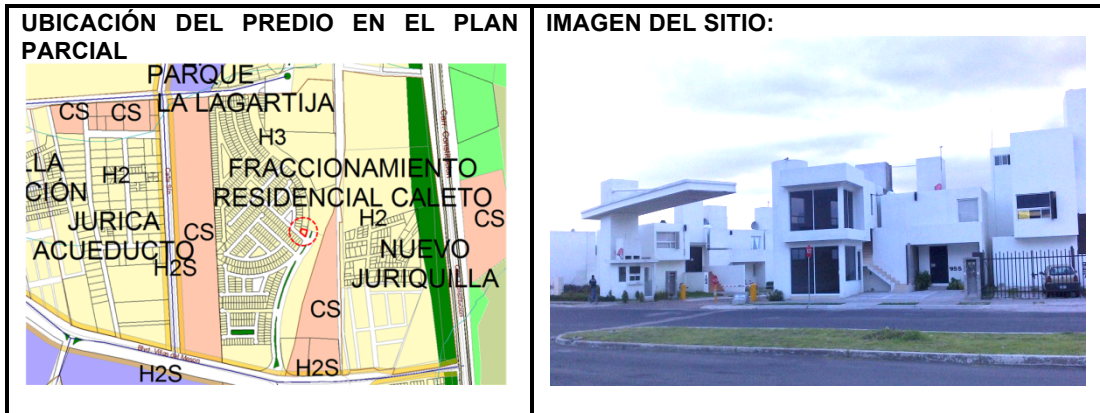
5.2 Mediante escritura pública número 34,734 de fecha 2 de agosto de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Notario adscrito a la Notaría número 32 del partido judicial de Querétaro, sin inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, se rectifica la escritura pública número 22,385 de fecha 15 de marzo de 2012, en la cual se asienta la superficie correcta de casa habitación marcada con el número 955, ubicada en el Boulevard Jurica La Campana, correspondiente al lote 152, manzana 8, etapa 4 en el fraccionamiento Residencial Caletto, siendo lo correcto la superficie de 180.56 m².

6. Mediante el Oficio SAY/DAI/696/2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología derivado de la petición presentada por la C. Irma Alvarado Guagnelli, misma que fue remitida mediante el oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1269/2016 en fecha 25 de agosto del presente año, bajo el número de Folio 146/16, de la cual se desprende lo siguiente:

“...DATOS DEL PREDIO:

UBICACIÓN: BOULEVARD JURICA LA CAMPANA N° 955. FRACCIONAMIENTO: RESIDENCIAL CALETTU. SUPERFICIE: 180.56 M ² . DELEGACIÓN: SANTA ROSA JÁUREGUI.

UBICACIÓN DEL PREDIO:



ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Irma Alvarado Guagnelli, solicita el cambio de uso de suelo a uso mixto (habitacional y comercial) para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 955, fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior toda vez que en el predio se llevó a cabo la edificación de un inmueble en donde pretende destinar dos espacios para locales comerciales y/o de servicios, y una casa habitación.

2. La C. Irma Alvarado Guagnelli, acredita la propiedad de la casa habitación marcada con el número 955, ubicada en el Boulevard Jurica La Campana, correspondiente al lote 152, manzana 8, etapa 4 en el fraccionamiento Residencial Caletto, mediante escritura 34,734 de fecha 2 de agosto de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Notario adscrito a la Notaría número 32 del partido judicial de Querétaro, sin inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

De acuerdo a lo referido en la escritura de propiedad señalada, el predio cuenta con una superficie de 180.56 m², señalando en la Clausula Segunda de dicha escritura, que se adquiere una casa habitación ubicada en el predio.

3. Lo anterior dado que mediante la licencia de construcción LCO201601534 de fecha 21 de junio de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, autoriza la construcción de una casa habitación unifamiliar, en el predio en estudio, para su desarrollo en dos niveles.

4. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verifico que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3).

5. De revisión a la Tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, se verifico que para una la zonificación secundaria y dada la superficie de 180.56 m² con que cuenta el predio, se considera en áreas con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), como prohibido el uso comercial pretendido por el promotor.

Lo anterior dado que en los lineamientos referidos en el punto 2. a) de zonificación secundaria de dicha tabla, solamente considera para el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en predios con zonificación H2, la autorización 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, lo que no se cumple para el predio en estudio.

6. Con base a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el dictamen de uso de suelo DUS20155116 de fecha 22 de julio de 2015, en el que se dictamina no factible el dictamen de uso de suelo, para ubicar dos locales comerciales anexos a casa habitación.

7. El fraccionamiento Residencial Caletto, corresponde a un proyecto de tipo residencial medio, ubicado al norte de la ciudad, el cual cuenta con una densidad de población de 300 hab./ha, con una validez primaria correspondiente al Boulevard Jurica La Campana que se comunica hacia la zona norte y sur de Juriquilla, donde al poniente de la vialidad se concentra la zona con uso habitacional unifamiliar principalmente, haciendo notar que en lotes con frente a dicha vialidad se han establecido usos mixtos que incluyen vivienda con comercio servicios y al oriente se encuentran macrolotes los cuales se han desarrollado de manera parcial, con usos diversos que incluye conjuntos en condominios, y un área comercial sobre la prolongación de la Avenida Villas del Mesón.

8. El acceso al predio en estudio es a través del Boulevard Jurica La Campana, sobre la cual a diversos lotes del fraccionamiento se les asignó el uso de suelo mixto, dentro de los que se encuentra el predio en estudio, contando el predio con una construcción para una casa habitación en dos niveles, considerando en la colindancia sur áreas proyectadas para su ocupación con locales comerciales y/o de servicios, uno planta baja, y uno en planta alta y con accesos independientes, con dotación de espacio para 3 vehículos al frente del predio, los cuales se deberá verificar que cumplan con las dimensiones necesarias y requeridas por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro

9. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que el Boulevard Jurica La Campana está desarrollado a base de carpeta asfáltica, guarniciones de concreto y sección de banquetta discontinua, en buen estado de conservación, infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público. Adicionalmente se observó que sobre dicha vialidad y en lotes colindantes se encuentran casas habitación con áreas con locales ocupados principalmente con oficinas y algunos comercios básicos.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente **Viable** el cambio de uso de suelo habitacional a uso habitacional y de servicios, para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 955, con superficie de 180.56 m², localizado en el fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, al el predio con frente a una vialidad primaria urbana sobre la cual se ha generado una entremezcla de usos mixtos, habitacionales con usos comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, conservando la densidad de población de 300 hab/ha asignada, con lo que contribuye para complementar las instalaciones de apoyo a los habitantes de la zona y acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana, lo que es coherente con lo establecido en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 que contempla la generación de una Ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, por lo que el uso que se pretende dar al inmueble no modifica la estructura urbana de la zona, al encontrarse en una zona consolidada, y con lo cual se dará un aprovechamiento a la infraestructura con que se cuenta en la zona, adicionalmente, se apoya a lo señalado en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general, el aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico, no obstante la propietaria del predio debe dar cumplimiento a lo siguiente.

- Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para la regularización de su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento, con las medidas y dimensiones que se requieran de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción vigente, debiendo cumplir con las demás normatividades y reglamentaciones aplicables.

- El propietario debe obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

- Los locales deben ser destinados a actividades compatibles con los usos habitacionales de la zona, debiendo respetar los horarios de operación que le sean señalado en la licencia de funcionamiento, que emite la autoridad competente.

- 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 doce 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 Santa Rosa Jáuregui 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.

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 dictaminación 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...”.

7. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera Viable el cambio de uso de suelo habitacional a uso habitacional y de servicios, para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 955, con superficie de 180.56 m², localizado en el fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, al el predio con frente a una vialidad primaria urbana sobre la cual se ha generado una entremezcla de usos mixtos, habitacionales con usos comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, conservando la densidad de población de 300 hab/ha asignada, con lo que contribuye para complementar las instalaciones de apoyo a los habitantes de la zona y acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana, lo que es coherente con lo establecido en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 que contempla la generación de una Ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, por lo que el uso que se pretende dar al inmueble no modifica la estructura urbana de la zona, al encontrarse en una zona consolidada, y con lo cual se dará un aprovechamiento a la infraestructura con que se cuenta en la zona, adicionalmente, se apoya a lo señalado en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general, el aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6125/2016 de fecha 6 de septiembre de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2016, en el Punto 3, Apartado III, Inciso 16 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 Habitacional a Uso Habitacional y de Servicios, para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 955, con superficie de 180.56 m², localizado en el fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad a lo señalado en la Opinión Técnica número 146/16, señalada en el Considerando 6 del presente Acuerdo.

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

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

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

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

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

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; Secretaría de Finanzas; Secretaría de Movilidad, Secretaría de Servicios Públicos Municipales; Unidad de Protección Civil; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección Municipal de Catastro; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la C. Irma Alvarado Guagnelli...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 CATORCE DE SEPTIEMBRE DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 16 de agosto de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a uso Comercial y Servicios (CS), para el predio identificado como Fracción 9 que formó parte de la Fracción Segunda de la Ex Hacienda La Solana, con superficie de 2,239.28 m², con clave catastral 14 01 001 41 179 001, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para ubicar un local comercial, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 343 FRACCIÓN III DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

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

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

3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.

4. Mediante escrito de fecha 08 de febrero de 2016, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el Lic. Pablo Humberto Corona Artigas, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada “Complejos Residenciales”, S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a uso Comercial y Servicios (CS), para el predio identificado como Fracción 9 que formó parte de la Fracción Segunda de la Ex Hacienda La Solana, con superficie de 2,239.28 m², con clave catastral 14 01 001 41 179 001, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui para llevar a cabo la construcción de un local comercial en el sitio, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 88/DAI/2016.

5. Se acredita la constitución de la asociación, representación legal y la propiedad del predio, a través de los siguientes instrumentos:

5.1. Mediante Escritura Pública número 18,253 de fecha 01 de agosto de 2001 pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Público Adscrito a la Notaría 6 de esta Demarcación Notarial, se llevó a cabo la Constitución de la Sociedad mercantil denominada "Complejos Residenciales" S.A. de C.V., misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la propiedad en el Folio Mercantil número 7761/1 de fecha 29 de octubre de 2001.

5.2. Mediante Escritura Pública número 25,955 de fecha 13 de agosto de 2008 pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Resendiz, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 20, el Dr. Víctor Manuel Corona Uribe en su carácter de Apoderado de la persona moral denominada Complejos Residenciales S.A. de C.V., otorga un poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio a favor del L.A.E. Pablo Humberto Corona Artigas, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Mercantil Electrónico número 28076-1 de fecha 22 de junio de 2010.

5.3 Mediante escritura pública número 18,290 de fecha 3 de junio de 2010, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría número 32 de la demarcación notarial de Querétaro, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 382380/1 de fecha 14 de abril de 2014, se acredita la propiedad de la fracción 9 con superficie de 2,239.28 m², identificado con la clave catastral 14 01 001 41 179 001, que formó parte de la Fracción Segunda de la Ex Hacienda La Solana,.

De conformidad con la escritura antes mencionada, se llevó a cabo la protocolización del plano de subdivisión de predio emitido por la Dirección de Catastro Municipal de fecha de octubre del año 2009, resultando para el predio en estudio identificado como fracción 9 una superficie de 2,239.28 m².

6. Mediante el Oficio SAY/DAI/0787/2016 de fecha 4 de abril de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología derivado de la petición presentada por el Lic. Pablo Humberto Corona Artigas, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada "Complejos Residenciales", S.A. de C.V., misma que fue remitida mediante el oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1138/2016 en fecha 19 de julio del presente año, bajo el número de Folio 120/16, de la cual se desprende lo siguiente:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C Pablo Humberto Corona Artigas, Representante Legal de "Complejos Residenciales S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a uso Comercial y Servicios (CS), para el predio identificado como Fracción 9 que formó parte de la Fracción Segunda de la Ex Hacienda La Solana, con superficie de 2,239.28 m², con clave catastral 14 01 001 41 179 001, en la Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior toda vez que el propietario del predio, tiene el interés de llevar a cabo la construcción de un local comercial en el sitio.

2. Mediante Escritura Pública número 18,253 de fecha 01 de agosto de 2001 pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Público Adscrito a la Notaría 6 de esta Demarcación Notarial, se llevó a cabo la Constitución de la Sociedad mercantil denominada "Complejos Residenciales" S.A. de C.V., misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la propiedad en el Folio Mercantil número 7761/1 de fecha 29 de octubre de 2001.
3. Mediante Escritura Pública número 25,955 de fecha 13 de agosto de 2008 pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Resendiz, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 20, el Dr. Víctor Manuel Corona Uribe en su carácter de Apoderado de la persona moral denominada Complejos Residenciales S.A. de C.V., otorga un poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio a favor del L.A.E. Pablo Humberto Corona Artigas, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Mercantil Electrónico número 28076-1 de fecha 22 de junio de 2010.
4. Se acredita la propiedad de la fracción 9 con superficie de 2,239.28 m², identificado con la clave catastral 14 01 001 41 179 001, que formó parte de la Fracción Segunda de la Ex Hacienda La Solana, mediante escritura 18,290 de fecha 3 de junio de 2010, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría número 32 de la demarcación notarial de Querétaro, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 382380/1 de fecha 14 de abril de 2014.

De conformidad con la escritura antes mencionada, se llevó a cabo la protocolización del plano de subdivisión de predio emitido por la Dirección de Catastro municipal con fecha de octubre del año 2009, resultando para el predio en estudio identificado como fracción 9 una superficie de 2,239.28 m².

5. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002; se verificó que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo de Espacio Abierto (EA).

6. En lo que se refiere al predio en estudio, corresponde a la fracción 9 de la Fracción Segunda de la Ex Hacienda La Solana, ubicada al noreste de la Ciudad, en una zona en proceso de desarrollo, con proyectos previstos de mediana y alta intensidad que comprenden desarrollos de tipo habitacional, comerciales y de servicios, lo que incluye parcelas del ejido de Jurica, con conexión a través del Distribuidor Vial de la Carretera Federal 57 que comunica hacia la zona de Juriquilla y el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad de carácter metropolitano de enlace entre la zona sur de la Ciudad con la zona oriente y norte de la misma, desarrollada en seis carriles, en ambos sentidos de circulación. Así mismo dada la topografía con pendientes descendientes en la zona, se deben realizar estudios para verificar el paso de escurrimientos pluviales que afecten la parte más baja del predio.
7. Si bien el predio en estudio colinda con la gasa de incorporación al citado distribuidor vial, deberá obtener el alineamiento carretero que emita la hoy Comisión Estatal de Infraestructura de Querétaro (antes Comisión Estatal de Caminos) a fin de verificar las restricciones de construcción que el promotor debe respetar en su proyecto, y así mismo debe presentar el estudio de impacto vial avalado por la Secretaría de Movilidad respecto al proyecto , a fin de verificar el posible acceso al predio a través del citado Anillo vial, al ubicarse en un área de transferencia de transporte troncal urbano y dada su cercanía con la gasa de incorporación del Anillo vial, ya que de así considerarlo a efecto de no provocar conflictos viales, dados los flujos vehiculares continuos previstos a mediano plazo en la zona y de alta velocidad, el acceso se debe generar a través del denominado Boulevard Puerta Norte, vialidad proyectada en la fracción 8 colindante, la cual en este momento cuenta con obras de urbanización en su pavimento a nivel de terracería, sin banquetas y sin la dotación de servicios de infraestructura necesarios para la utilización de predios colindantes con actividades urbanas, tales como alumbrado, drenaje, alcantarillado y electrificación.
8. El promotor no presenta una propuesta del proyecto a desarrollar en el sitio, siendo que con el uso comercial y de servicios propuesto estaría en posibilidad una amplia gama de proyectos de alta intensidad, lo que incluiría el uso habitacional el cual dada la ubicación del predio no se considera adecuado su establecimiento en el sitio, contando el predio con condiciones de ubicación y superficie para actividades de alta intensidad similares a las previstas en predios contiguos, lo que permitiría consolidar el área urbana actual conteniendo el desplazamiento hacia la zona centro de la ciudad, sin embargo se debe garantizar la infraestructura necesaria para su actividad, ya que de no existir factibilidad de dotarlos, no será posible autorizar su desarrollo, adicionalmente es necesario cumplir con los lineamientos que le indiquen las diferentes dependencias.
9. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se tiene que el predio cuenta con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra y el Boulevard Puerta Norte, observando que al interior del predio, no se cuenta con construcción alguna, y se carece de infraestructura urbana, como red sanitaria, hidráulica y/o eléctrica, localizándose la infraestructura más cercana al poniente del predio, en lotes ubicados con frente a la Carretera Federal 57 (autopista Querétaro – San Luis Potosí).

Adicionalmente se observó que el predio tiene una pendiente descendente encontrada que va en sentido norte sur y poniente a oriente, contando el predio en estudio, con acceso a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a uso Comercial y Servicios (CS), para el predio identificado como Fracción 9 que formó parte de la Fracción Segunda de la Ex Hacienda La Solana, con superficie de 2,239.28 m², con clave catastral 14 01 001 41 179 001, en la Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, para ubicar un local comercial.

Lo anterior, al colindar con predios con usos urbanos que cuentan con condiciones similares a las que presenta el predio, en una zona prevista para el desarrollo con actividades de mediana y alta intensidad, dada su ubicación sobre vialidades primarias urbanas, siempre y cuando el Promotor garantice previo al desarrollo del proyecto la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbanas necesarias para su desarrollo e incorporación a la estructura urbana de la ciudad, y que el proyecto a desarrollar sea coherente y se integre al entorno urbano – ambiental de la zona a fin de garantizar un impacto urbano, que permita generar un crecimiento de manera ordenada y equilibrado siendo congruentes con las políticas, dinámica de crecimiento y saturación de lotes, en congruencia con 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 repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, con un proyecto que contempla un uso comercial, que permita atender las necesidades de los habitantes de la zona, y se eviten desplazamientos a otros puntos de la Ciudad, lo que repercute en la disminución de tiempos de traslado y de movilidad vehicular que a su vez permita disminuir los índices de contaminación en la Ciudad, no autorizando el uso habitacional en el sitio, debiendo dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable.

- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios al predio, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las Dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, así como las obras que la Secretaría de Obras Públicas y la Secretaría de Movilidad le requiera por el desarrollo de su proyecto, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el alineamiento carretero emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, y/o Comisión Estatal de Infraestructura de Querétaro, al tener el predio frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, así como el dictamen técnico de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas.
- A fin de mitigar el impacto ambiental, el desarrollador debe solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, derivados de la manifestación de impacto ambiental correspondiente, previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener las autorizaciones que la autoridad municipal otorgue.
- 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, debiendo tomar en cuenta, el paso de la falla geológica normal que atraviesa el predio en sentido norte – sur en la colindancia oriente del predio, debiendo contar con la autorización de la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto a realizar, presentando evidencia al cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- El propietario del predio, para la autorización de su proyecto, mismo que debe presentar ante la ventanilla única de gestión, debe dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 81 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, el cual señala en su párrafo segundo y tercero lo siguiente:

En estacionamientos descubiertos con área mayor a 200 m² (particulares o públicos), la superficie de pavimento en área de cajones debe ser como mínimo de adopasto, adocreto o materiales similares y el pavimento del área de circulaciones debe ser de cualquier material exceptuando concreto asfáltico.

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

- 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 Santa Rosa Jáuregui.

....”.

7. De la misma manera derivado de la petición presentada por el Lic. Pablo Humberto Corona Artigas, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada “Complejos Residenciales”, S.A. de C.V., la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/497/2016 de fecha 18 de marzo de 2016, a la Secretaría de Movilidad de la cual es titular el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, emitiera su opinión técnica al respecto.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5294/2016 de fecha 09 de agosto de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera Viable el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a uso Comercial y Servicios (CS), para el predio identificado como Fracción 9 que formó parte de la Fracción Segunda de la Ex Hacienda La Solana, con superficie de 2,239.28 m², con clave catastral 14 01 001 41 179 001, en la Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, para ubicar un local comercial.

Lo anterior, al colindar con predios con usos urbanos que cuentan con condiciones similares a las que presenta el predio, en una zona prevista para el desarrollo con actividades de mediana y alta intensidad, dada su ubicación sobre vialidades primarias urbanas, siempre y cuando el Promotor garantice previo al desarrollo del proyecto la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbanas necesarias para su desarrollo e incorporación a la estructura urbana de la ciudad, y que el proyecto a desarrollar sea coherente y se integre al entorno urbano – ambiental de la zona a fin de garantizar un impacto urbano, que permita generar un crecimiento de manera ordenada y equilibrado siendo congruentes con las políticas, dinámica de crecimiento y saturación de lotes, en congruencia con 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 repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, con un proyecto que contempla un uso comercial, que permita atender las necesidades de los habitantes de la zona, y se eviten desplazamientos a otros puntos de la Ciudad, lo que repercute en la disminución de tiempos de traslado y de movilidad vehicular que a su vez permita disminuir los índices de contaminación en la Ciudad, no autorizando el uso habitacional en el sitio...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de agosto de 2016, en el Punto 3, Apartado V, Inciso 19 del orden del día, por unanimidad de votos presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a uso Comercial y Servicios (CS), para el predio identificado como Fracción 9 que formó parte de la Fracción Segunda de la Ex Hacienda La Solana, con superficie de 2,239.28 m², con clave catastral 14 01 001 41 179 001, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para ubicar un local comercial, lo anterior de conformidad a lo señalado en la Opinión Técnica número **120/16** señalada en el considerando 6 del presente acuerdo.

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

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

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

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

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

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; Secretaría de Finanzas; Secretaría de Movilidad; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección Municipal de Catastro; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la persona moral denominada "Complejos Residenciales", S.A de C.V...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 17 DE AGOSTO DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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 relativo al Incremento de Densidad de Población de 500 hab./ha., a 700 hab./ha., para el predio ubicado en primera Privada de la Salvación N° 785; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 en fecha 27 de julio del año en curso, el Ing. Sergio Antonio Reyes García, solicita el Incremento de Densidad de Población para el predio ubicado en 1ra. Privada de la Salvación N° 785; con clave catastral 14 01 001 21 133 002 y superficie de 25,753.96 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

5. El solicitante acredita la representación legal, el contrato de fideicomiso y la propiedad del predio con los siguientes instrumentos:

- a) Mediante escritura pública número 59,781 de fecha 10 de marzo de 2016, documento pasado ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de la Notaría número 31 de este Distrito Judicial, se hace constar el poder que otorga “Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, División Fiduciaria, a favor de los CC. Sergio Antonio Reyes García y/o Andrea Cecilia Salazar Urbiola, en el que se les otorga poder para pleitos y cobranzas y actos de administración, documento sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.
- b) Mediante la escritura pública 56,147 de fecha 17 de marzo de 2015, ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 31 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro público de la propiedad y del comercio en el folio inmobiliario número 264159/14 del 28 de mayo de 2015, se hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 2308, celebrado entre TRNM Holdings V, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable y APM de México Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarios; y Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, División Fiduciaria, actuando en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso.
- c) Mediante la escritura de propiedad referida en el punto anterior inmediato, señala que se acredita la propiedad del predio que corresponde al predio en estudio, a favor de APM de México S. R. L. de C. V., mediante escritura 34,106 de fecha 25 de junio de 2010, documento pasado ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 31 de esta demarcación notarial, documento que quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 264159/10 de fecha 2 de agosto de 2010.

En la citada escritura se señala que el predio corresponde a una fracción del predio ubicado al noroeste de la Carretera a la Aeropista número 1000 en Santiago de Querétaro y que cuenta con una superficie de 24,594.43 m².

- d) Así mismo, en el Antecedente II de la escritura pública número 34,106 de fecha 25 de junio de 2010 referida en el punto anterior, señala que mediante escritura 56,144 de fecha 17 de marzo de 2015, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 31 de esta demarcación notarial, documento sin inscripción en el Registro

Público de la Propiedad, se hace constar la protocolización del deslinde catastral, respecto al inmueble señalado en el párrafo anterior, en el que se arroja una superficie para el predio referido de 25,753.96 m².

6. Mediante el oficio SAY/DAI/1489/2016 de fecha 16 de agosto de 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/1255/2016 de fecha 18 de agosto de 2016, la Opinión Técnica con número **Folio 144/16** del cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Sergio Antonio Reyes García, solicita el Incremento de Densidad de Población para el predio ubicado en 1ra. Privada de la Salvación N° 785; con clave catastral 14 01 001 21 133 002 y superficie de 25,753.96 m², delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
2. Mediante escritura número 59,781 de fecha 10 de marzo de 2016, documento pasado ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de la Notaría número 31 de este Distrito Judicial, se hace constar el poder que otorga “Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, División Fiduciaria, a favor de los CC. Sergio Antonio Reyes García y/o Andrea Cecilia Salazar Urbiola, en el que se les otorga poder para pleitos y cobranzas y actos de administración, documento sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.
3. Mediante la escritura pública 56,147 de fecha 17 de marzo de 2015, ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 31 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro público de la propiedad y del comercio en el folio inmobiliario número 264159/14 del 28 de mayo de 2015, se hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 2308, celebrado entre TRNM Holdings V, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable y APM de México Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarios; y Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, División Fiduciaria, actuando en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso.
4. En la escritura de propiedad referida en el antecedente anterior inmediato, señala que se acredita la propiedad del predio que corresponde al predio en estudio, a favor de APM de México S. R. L. de C. V. , mediante escritura 34,106 de fecha 25 de junio de 2010, documento pasado ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 31 de esta demarcación notarial, documento que quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 264159/10 de fecha 2 de agosto de 2010.

En la citada escritura se señala que el predio corresponde a una fracción del predio ubicado al noroeste de la carretera a la aeropista número 1000 en Santiago de Querétaro y que cuenta con una superficie de 24,594.43 m².

5. Así mismo, en el Antecedente II de la escritura 34,106 de fecha 25 de junio de 2010 referida en el punto anterior, señala que mediante escritura 56,144 de fecha 17 de marzo de 2015, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 31 de esta demarcación notarial, documento sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se hace constar la protocolización del deslinde catastral, respecto al inmueble señalado en el párrafo anterior, en el que se arroja una superficie para el predio referido de 25,753.96 m².
6. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo 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 008/0002, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo de habitacional con densidad de población de 500 hab/ha.
7. Con base en lo anterior, la dirección de Desarrollo Urbano emite el dictamen de uso de suelo DUS201508319 en que se dictamina factible ubicar una Unidad Condominal en el predio, de acuerdo a lo siguiente:
 - Condominio Sección A: sesenta y tres (63) departamentos;
 - Condominio Sección B: sesenta y tres (63) departamentos;
 - Condominio Torre 2: ciento veinte (120) departamentos; y
 - Condominio Torre 3: cuatro (4) departamentos.
8. Mediante la Licencia de subdivisión FUS 201600016 de fecha 16 de mayo de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, autoriza la subdivisión del predio en dos fracciones conforme a lo siguiente: Fracción: I con superficie de 20,379.42 M² y Fracción: II con superficie de 5,374.54 M², de la que la fracción II corresponde al área propuesta en donación a favor del Municipio de Querétaro por la autorización del proyecto en condominio, a desarrollar en la Fracción I.

9. De conformidad con la densidad de población de 500 hab./ha que le otorga el Plan Parcial de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio al predio, y la superficie de 25,753.96 m² original del predio, podrían desarrollar hasta 258 viviendas, siendo que para la densidad de población de 700 hab./ha. solicitada, estaría en posibilidad de desarrollar su proyecto con 361 viviendas.
10. El predio en estudio colinda con predios de la zona conocida como Parques Residenciales de Querétaro, donde la tendencia de vocación del suelo propicia el desarrollo de actividades de tipo comercial y de servicios, que al ubicarse en una zona alta, genera un potencial de desarrollo de edificios verticales con una visual hacia la ciudad sin afectar la imagen urbana de la zona y con usos heterogéneos complementarios como son los educativos y de alojamiento mezclados con usos habitacionales, comerciales y de servicios, con influencia directa sobre el área en estudio, apoyados en los proyectos de rehabilitación de la estructura vial y urbana dada su cercanía con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, con el que se tiene conexión a las vialidades denominadas Paseo de la Constitución y al norte con la Avenida de la Salvación, misma que da acceso al predio, y que al tener conectividad directa con una vialidad de carácter metropolitano, la zona presenta una movilidad vial ágil hacia diferentes puntos de la ciudad.
11. Cabe destacar que dada la ubicación del predio, y las características topográficas del mismo, se presta para la creación de proyectos que generen una imagen moderna y a su vez su desarrollo permitirá la ocupación de un predio sin uso al interior de la mancha urbana de la ciudad, situación que es coherente con lo planteado 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.
12. En lo que respecta a las vialidad de acceso al predio, la vial corresponde a una vialidad en proceso de desarrollo que se conecta con la Avenida de la Salvación, la cual forma parte de la estructura vial de la zona con comunicación directa con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad de carácter metropolitano ejecutada por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, con lo que se impulsa un desarrollo en materia urbana en las áreas más cercanas, a la que se ha dotado con servicios de infraestructura para el desarrollo de los lotes, no obstante y de requerir servicios complementarios corresponde al promotor garantizar la dotación de los servicios e infraestructura que requiera, en donde los gastos que se generen deben ser a costa de los desarrolladores.
13. De visita al sitio para conocer las características del sitio, se verificó que el predio se encuentra sin desarrollar, presentando el predio una topografía ascendente en sentido sur – norte contando con pendientes variables, vegetación a nivel de arbustos, árboles y matorrales, careciendo el predio de servicios para su desarrollo, observando servicios de infraestructura instalados en la zona.

El predio cuenta con frente a Avenida de La Salvación, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que al momento de la inspección se encontraba en regular estado de conservación, al observarse falta de mantenimiento en su arroyo vehicular, adicionalmente se observó que el predio cuenta con banquetta y guarnición al frente del predio, y se observo el paso de una línea de alta tensión que cruza en sentido oriente – poniente al interior del predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente viable **el Incremento de Densidad de Población para el predio ubicado en 1ra. Privada de la Salvación N° 785; con clave catastral 14 01 001 21 133 002 y superficie de 25,753.96 m², delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior toda vez que considera un proyecto con características de vivienda tipo residencial, con áreas de convivencia en su interior, y cumplimiento en la dotación de cajones de estacionamiento, lo que apoya la consolidación de la zona al ubicarse en un sitio que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar el incremento de viviendas adicionales solicitada, con el desarrollo de un proyecto que contribuye a generar una imagen urbana moderna y dinámica que se integra a los desarrollos existentes en la zona, sin modificar la estructura urbana dada la superficie y ubicación del predio, apta para el desarrollo de edificaciones de tipo vertical y en proceso de consolidación, siendo la propuesta congruente con las políticas y dinámica de crecimiento y saturación de lotes al interior de la mancha urbana de la ciudad, privilegiando la generación de proyectos que contribuyen al dinamismo y crecimiento ordenado de la ciudad, dotándola de equipamiento, y consolidando una imagen urbana homogénea, y con lo planteado 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, así mismo 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 se recomienda condicionar a lo siguiente:

- 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 tanto por el Código Urbano del Estado de Querétaro como por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar.
- 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, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- 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 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.
- 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, donde los gastos generados, serán a cuenta del promotor.
- Toda vez que al interior del predio en la colindancia sur, se ubica un tendido de la red eléctrica que atraviesa al predio en sentido oriente – poniente, es necesario que se obtengan las autorizaciones correspondiente por parte de la Comisión Federal de Electricidad para el proyecto, en el que se señalen las restricciones correspondientes, y se presente el cumplimiento a las medidas de mitigación y/o restricciones que le sean impuestas.
- De autorizarse el incremento de densidad de población solicitado, se aplicarán los parámetros normativos que señala el Plan Parcial de Desarrollo Urbano en su apartado de normatividad por zonificación para la densidad de población de 500 hab./ha. con que originalmente 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.
- 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.
- 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, debe 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 dictaminación 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...”

7. De la solicitud presentada por el Ing. Sergio Antonio Reyes García, se solicitó mediante el oficio SAY/DAI/1490/2016 emita la opinión técnica respecto del Incremento de Densidad de Población para el predio ubicado en 1ra. Privada de la Salvación N° 785; con clave catastral 140100121133002 y superficie de 25,753.96 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

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.

9. 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 el Incremento de Densidad de Población para el predio ubicado en 1ra. Privada de la Salvación N° 785; con clave catastral 140100121133002 y superficie de 25,753.96 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior toda vez que considera un proyecto con características de vivienda tipo residencial, con áreas de convivencia en su interior, y cumplimiento en la dotación de cajones de estacionamiento, lo que apoya la consolidación de la zona al ubicarse en un sitio que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar el incremento de viviendas adicionales solicitada, con el desarrollo de un proyecto que contribuye a generar una imagen urbana moderna y dinámica que se integra a los desarrollos existentes en la zona, sin modificar la estructura urbana dada la superficie y ubicación del predio, apta para el desarrollo de edificaciones de tipo vertical y en proceso de consolidación, siendo la propuesta congruente con las políticas y dinámica de crecimiento y saturación de lotes al interior de la mancha urbana de la ciudad, privilegiando la generación de proyectos que contribuyen al dinamismo y crecimiento ordenado de la ciudad, dotándola de equipamiento, y consolidando una imagen urbana homogénea, y con lo planteado 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, así mismo 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....”.

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población de 500 hab./ha., a 700 hab./ha, para el predio ubicado en primera Privada de la Salvación N° 785; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio **144/16** señalada en el considerando 6 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 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 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 Villa Cayetano Rubio.

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 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

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 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 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.

Anónima de Capital Variable, a través de su apoderado legal, el Sr. Pablo Humberto Corona Artigas, otorga poder general para pleitos y cobranzas y poder especial para actos de administración con todas las facultades generales y especiales que requieren clausula especial, a favor de la C. Aracely Rodriguez Zárate.

5.3. Se acredita la propiedad de los predios a favor de la persona moral denominada Fraccionamientos Selectos S.A. de C.V., mediante Escritura Pública número 17,977 de fecha 30 de septiembre de 1989, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Titular de la Notaria Pública número 5 de esta demarcación judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Estado de Querétaro bajo la Partida 194, Libro 100-A, Tomo XX con fecha 29 de julio de 1991.

6. Mediante oficios SAY/DAI/039/2016 y SAI/DAI/1087/2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que fue remitida mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1203/2016 bajo el número de Folio **132/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento, la **Lic. Aracely Rodriguez Zarate, representante legal de la persona moral denominada “Fraccionamientos Selectos” S.A. de C.V. solicita el Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y de Servicios (CS) para los Lotes 33 y 34 de la Manzana 69, ubicados en la Calle Cascada de las Flores del Fraccionamiento Real de Juriquilla; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior toda vez que se pretende llevar a cabo la regularización de las instalaciones de una casa club dentro del fraccionamiento Real de Juriquilla, así como de un salón de eventos, ubicados en la poligonal conformada por los lotes en estudio.

2. Mediante Escritura Pública 5,221 de fecha 16 de febrero de 1989, pasada ante la fe de la Lic. Sara Cuevas Villalobos, Notaria Público, Titular de la Notaría 197 del Distrito Federal, se hace constar la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada “Fraccionamientos Selectos, Sociedad Anónima de Capital Variable”. instrumento inscrito bajo el folio mercantil número 116,714 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio con fecha 23 de junio de 1989; de la ciudad de México, D.F.

3. Mediante escritura 44,801 de fecha 20 de abril de 2015, ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario adscrito a la Notaría Pública número 24 de esta demarcación notarial, la empresa denominada “Fraccionamientos Selectos”, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su apoderado legal, el Sr. Pablo Humberto Corona Artigas, otorga poder general para pleitos y cobranzas y poder especial para actos de administración con todas las facultades generales y especiales que requieren clausula especial, a favor de la C. Aracely Rodriguez Zárate.

4. Se acredita la propiedad de los lotes en estudio a favor de “Fraccionamientos Selectos” S.A. de C.V., mediante Escritura 17,977 de fecha 30 de septiembre de 1989, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario público número 5 de esta demarcación judicial, inscrita en el Registro público de la propiedad, bajo la Partida 194, Libro 100-A, Tomo XX con fecha 29 de julio de 1991.

5. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo 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 007/0002, se encontró que los lotes 33 y 34 de la manzana 69 en estudio, se ubica en una zona con uso de suelo de Espacio Abierto (EA), colindante con el área que se identifica como parque escénico de las cactáceas. Así mismo en la colindancia sur, se considera el paso de un escurrimiento pluvial, que atraviesa longitudinalmente en sentido oriente – poniente al predio.

6. De revisión al plano de Relotificación del Fraccionamiento Real de Juriquilla autorizado por Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de enero de 2009, se encontró que se considera a los lotes en estudio destinados para Uso Habitacional Condominal, con las siguientes superficies:

LOTE	MANZANA	SUPERFICIE M²
33	69	6,700.97
34	69	3,406.07
TOTAL		10,107.04

7. Sin embargo, con base en el uso habitacional asignado para los predios en estudio y señalado en el plano de lotificación del fraccionamiento, mediante Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 31 de agosto de 2010, se autorizó el Cambio de Uso de Suelo de uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) para los lotes 33, 34 y 35 de la manzana 69 del fraccionamiento Real de Juriquilla, con el objeto de ubicar la casa club del propio fraccionamiento, la cual fue desarrollada únicamente en los lotes 33 y 34 con los siguientes espacios:

• Edificio principal (terraza, recepción, bar, área de baños incluyendo regaderas, área de usos múltiples, restaurante, cocina, cuarto de maquinas y bodegas).

- Área de estacionamiento al frente.
- Espacios recreativos que comprenden un área jardinada y una alberca.
- Espacios deportivos con seis canchas de tenis.

8. El Fraccionamiento Real de Juriquilla, corresponde a un desarrollo habitacional autorizado para llevar a cabo proyectos habitacionales de tipo residencial, el cual cuenta con una densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), con edificaciones desarrolladas en uno y dos niveles principalmente, que incluye conjuntos habitacionales en macrolotes, ubicando el área de estudio al noreste con acceso por la calle Cascada de las Flores, vialidad secundaria urbana (calle local) que conecta con vialidades internas del fraccionamiento.

De acuerdo con la propuesta del promotor, pretende modificar el carácter de las instalaciones recreativas y deportivas existentes en el sitio, para impulsar su operación como una casa club particular para servicio de los colonos del fraccionamiento, con lo que se ampliaría la cobertura de atención y apoyo hacia los residentes, con su aprovechamiento al contar con dotación de equipamiento complementario, y disminución en los desplazamientos de los colonos para acceder a dichos servicios sin afectar la estructura vial y urbana de la zona, que al contar con espacios jardinados y con un coeficiente bajo de construcción en su interior, genera un porcentaje alto espacios abiertos, siendo que para su regularización requieren de acuerdo con la tabla de usos de suelo del instrumento de planeación urbano antes mencionado, para Comercio y Servicios, con una actividad de mediana intensidad.

9. En lo que se refiere a los escurrimientos pluviales que pasa por el sitio, se ubica al interior un dren pluvial entre el edificio principal y las canchas deportivas, por lo que para su funcionamiento se deben respetar las restricciones que señale la dependencia correspondiente, así como contar con el Vo. Bo. de Protección Civil, a fin de prever riesgos de inundaciones en la zona.

10. De visita a la zona para observar las características del sitio, se observó que cuenta con los servicios básicos de infraestructura como drenaje, alcantarillado, agua potable, electrificación y alumbrado público, colindando el predio en estudio con viviendas unifamiliares y un condominio habitacional al ubicarse en una zona consolidada, con acceso a través de una calle local. Al interior del área estudio se verificó que se encuentran habilitadas y operando las instalaciones de la casa club.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a uso Comercial y de Servicios (CS), para los Lotes 33 y 34 de la Manzana 69, ubicados en la Calle Cascada de las Flores del Fraccionamiento Real de Juriquilla; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, con el objeto de regularizar las instalaciones deportivas y recreativas existentes al interior de la poligonal conformada por los lotes referidos.

Lo anterior, al tratarse de una actividad complementaria que amplía la cobertura de atención a los colonos, con la dotación de equipamiento recreativo y deportivo complementario del fraccionamiento, lo que permitirá continuar fomentando la integración y convivencia de los colonos, con instalaciones adecuadas para su actividad, que al tratarse de un proyecto particular garantizará su mantenimiento por los propietarios del inmueble, en lotes que inicialmente se tenían considerados para usos habitacionales por lo que se disminuirá el número de viviendas y habitantes previstos para el fraccionamiento, y dadas las características físicas y topográficas de los predios en el que se observan pendientes no adecuadas para usos habitacionales, sin modificar la estructura vial y urbana de la zona al tratarse de una regularización, debiendo dar cumplimiento a lo siguiente:

- La presente Opinión no autoriza el proyecto presentado, para lo cual debe presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, fusión de los lotes, licencia construcción y demás que requiera para la regularización y o modificación de su proyecto, debiendo dar cumplimiento a la normatividad aplicable de conformidad con lo establecido en los instrumentos de planeación correspondientes, así como al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.
- Respetar las áreas de cajones de estacionamiento al interior del terreno conforme al reglamento de construcción vigente del municipio de Querétaro de acuerdo al usos pretendido, debido a que no se permitirá el estacionamiento de vehículos al exterior del inmueble, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 81 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, el cual señala en su párrafo segundo y tercero lo siguiente:

En estacionamientos descubiertos con área mayor a 200 m² (particulares o públicos), la superficie de pavimento en área de cajones debe ser como mínimo de adopasto, adocreto o materiales similares y el pavimento del área de circulaciones debe ser de cualquier material exceptuando concreto asfáltico.

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

- Considerar en el proyecto un área para la separación de los residuos sólidos, debiendo contar con una zona en la cual se tengan contenedores para llevar a cabo dicha actividad.

- El predio deberá destinarse exclusivamente para uso de instalaciones deportivas (casa club), ya que en caso de de que se otorgue un uso diferente al mismo, se restituirá al huso habitacional y de servicios previamente autorizado.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción, con la habilitación de banquetas al frente de su propiedad.

- El 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.

- El propietario debe obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes, debiendo considerar y respetar las restricciones que señalen las dependencia correspondiente, así como contar con el Visto Bueno, a fin de prever riesgos de inundaciones en la zona.

- Se otorga un plazo no mayor a doce meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del cambio de uso de suelo autorizado, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui,

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.”

7. A través del oficio SAY/DAI/043/2016, de fecha 12 de enero de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera su opinión técnica respecto a la petición de la persona moral denominada Fraccionamientos Selectos S.A. de C.V.

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.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable el Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a uso Comercial y de Servicios (CS), para los Lotes 33 y 34 de la Manzana 69, ubicados en la Calle Cascada de las Flores del Fraccionamiento Real de Juriquilla; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con el objeto de regularizar las instalaciones deportivas y recreativas existentes al interior de la poligonal conformada por los lotes referidos...”

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 27 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. y Servicios (H2S) a uso Comercial y de Servicios (CS), para los Lotes 33 y 34 de la Manzana 69, ubicados en la Calle Cascada de las Flores del Fraccionamiento Real de Juriquilla; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con el objeto de regularizar las instalaciones deportivas y recreativas existentes al interior de la poligonal conformada por los lotes referidos; lo anterior de conformidad con la opinión técnica con numero de folio **132/16**, referida en el considerando 6 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica con numero de folio 132/16, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, referida en el Considerando 6 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 vigente.

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

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Unidad de Protección Civil, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la persona moral denominada Fraccionamientos Selectos 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 DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

.....

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 16 de Agosto del 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios, para la Parcela 547 Z-Z P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, ubicada en calle Independencia No. 270, 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. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el escrito del C. Miguel Ángel Joaquín Galván Ortiz, Albacea de la Sucesión a bienes del C. Domingo Hipólito Galván Soto, a través del cual solicita el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios, para la Parcela 547 Z-Z P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, ubicada en calle Independencia No 270, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, radicándose en el expediente número 243/DAI/2015.

5. Mediante título de Propiedad número 7385 de fecha 18 de Diciembre de 2013, expedido por el licenciado Adolfo Joaquín Contreras Roy, Delegado del Registro Agrario Nacional, se acredita la propiedad de la Parcela 547 Z-Z P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, a favor del C. Galván Soto Domingo Hipólito, Título inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el sello electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 480088/0001 de fecha 17 de Febrero de 2014.

6. Dentro del expediente 385/2015 del Juzgado Segundo de lo Familiar, con fecha 29 de mayo de 2015 se dio lectura al Testamento a bienes del señor Domingo Hipólito Galván Soto, reconociendo la calidad de herederos y legatarios a Mónica, Miguel Ángel Joaquín y Juan de apellidos Galván Ortiz, así como se nombra albacea de la sucesión al C. Miguel Ángel Joaquín Galván Ortiz.

7. Mediante el oficio número SAY/DAI/380/2016 de fecha 7 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.

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/0791/2015, de fecha 28 de Abril del año en curso, la opinión técnica bajo el Folio número **065/16** relativa a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios, para la Parcela 547 Z-Z P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, ubicada en calle Independencia No 270, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante oficios dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, **el C. Miguel Ángel Joaquín Galván Ortiz, Albacea de la Sucesión a bienes del C. Domingo Hipólito Galván Soto, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios, para la Parcela 547 Z-Z P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, ubicada en calle Independencia N° 270, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

2. Se acredita la propiedad de la Parcela 547 Z-Z P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui a favor del C. Galván Soto Domingo Hipólito, mediante Título de Propiedad 7385 de fecha 18 de diciembre de 2013, expedido por el Lic. Adolfo Joaquín Contreras Roy, Delegado del Registro Agrario Nacional, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 480088/0001 de fecha 17 de febrero de 2014.

De acuerdo con el Título de Propiedad descrito en el antecedente anterior inmediato, la Parcela 547 Z-Z P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, cuenta con una superficie de 0-49-77.79 Hectáreas.

3. Bajo el expediente 385/2015 del Juzgado Segundo de lo Familiar obra el expediente, en el que con fecha 29 de mayo de 2015 se dio Lectura del Testamento, reconociendo la calidad de herederos y legatarios a Mónica, Miguel Ángel Joaquín y Juan de apellidos Galván Ortiz. En el citado documento, respecto a la Sucesión Testamentaria a bienes de Domingo Hipólito Galván Soto, se nombra como Albacea al C. Miguel Ángel Joaquín Galván Ortiz.

4. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que la Parcela 547 Z-Z P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui cuenta con uso de suelo de Espacio Abierto (EA).

5. Con base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la viabilidad de uso de suelo IUS201507532, de fecha 12 de noviembre de 2015, en la que se informa que el predio se encuentra localizado en una zona de Espacio Abierto (EA), de conformidad con lo referido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.

6. Mediante oficio C.SCT.721.411.-452/15, de fecha 9 de octubre de 2015, emitido por el Ing. Juan Gerardo Vázquez Herrera; Director General de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes; Centro S.C.T. Querétaro, refiere que se constató que:

- El predio se localiza en la carretera Querétaro-San Luis Potosí en el lado izquierdo, inicia en el KM. 17+924.85 y termina en el Km. 18+060

• El Derecho de Vía del Km. 17+924.85 al Km. 18+060 es de 30 metros, el cual inicia en el centro de línea del cuerpo “B” sentido San Luis Potosí-Querétaro.

Adicionalmente en el citado documento, se le informa al solicitante, que la información referida, no corresponde a un permiso para acceder al predio, trámite que debe realizar por separado ante dicha dependencia para su autorización correspondiente.

7. El solicitante presenta un Contrato celebrado entre el C. Domingo Hipólito Galván Soto y Pemex Gas y Petroquímica Básica, también denominada Pemex Gas, la sociedad denominada “Pemex Gas”, el cual en su cláusula primera, refiere que: el objeto del contrato, corresponde a la ocupación por parte de “Pemex Gas” o el tercer cesionario de la porción de terreno propiedad del titular que se indica en la declaración I inciso C) y II inciso D) del citado contrato, a fin de alojar, mantener y operar el ducto citado en el referido contrato, por lo que se reconoce el derecho preferente que tiene “Pemex Gas” para la Ocupación superficial para el alojamiento del gasoducto ubicado en el km. 10+236.640 al km. 10+370.772 con una longitud afectada de 134.132 por 13.00 mts. de ancho, correspondiente a la superficie de 1,745.156 m².

8. En lo que se respecta a la petición de los solicitantes, refieren que su principal interés es el de regularizar las construcciones existentes en el predio, mismas que tienen acceso a través de la calle Independencia, lo que les permita regularizar su situación en materia urbana y a su vez puedan llevar a cabo los trámites jurídicos que les permita contar con una certeza a los herederos al momento de individualizar la propiedad de conformidad con los trámites necesarios que se requieran para regularizar la situación legal y jurídica del predio.

9. Si bien el predio tiene frente tanto hacia la carretera federal 57, el acceso a las construcciones actuales se da a través de la calle Independencia, misma que cuenta con un carácter de vialidad primaria urbana, no obstante su sección y condiciones, al ser la arteria vial principal de la cabecera de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, que sirve de enlace hacia la zona de Juriquilla, a través del fraccionamiento Privada Juriquilla, destacando que a lo largo de dicha vialidad se genera una entremezcla de actividades tanto habitacionales, como comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad.

10. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se verificó que la carretera federal 57, se encuentra actualmente en proceso de ampliación y mejoramiento, contando las vialidades de acceso con carpeta asfáltica, careciendo de banquetas y guarniciones por la calle Independencia, sin embargo el frente que da a la carretera federal 57 se cuenta con dicha infraestructura; adicionalmente en la zona se cuenta con red hidráulica, sanitaria y eléctrica.

Adicionalmente al interior del predio se observó la existencia de construcciones principalmente destinadas al uso habitacional, siendo que el frente a la carretera federal 57 cuenta con delimitación del predio a base de malla ciclónica, contando adicionalmente con una afectación de Pemex que atraviesa el predio en sentido norte a sur y que se localiza la infraestructura referida, en la colindancia oriente del predio, sobre la cual no se cuenta con ocupación o construcción alguna, adicionalmente se observa que sobre la calle Independencia, predomina una entremezcla de usos habitacionales con usos comerciales y de servicios, colindando con predios destinados a uso habitacional no obstante tener las mismas características físicas y urbanas.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a uso de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios, para la Parcela 547 Z-Z P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, ubicada en calle Independencia N° 270, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior siempre y cuando el acceso de los predios sea exclusivamente por la calle Independencia, toda vez que el predio se ubica en una zona en la que los lotes colindantes cuentan con usos urbanos y condiciones similares a las del predio en estudio, donde se generan actividades afines a las que se pretende dar al predio, y toda vez que físicamente el predio no corresponde a un área destinada para actividades de Espacio Abierto (EA), al ser un predio particular que a lo largo del tiempo ha albergado construcciones y en donde los predios colindantes han sido desarrollados con construcciones habitacionales, comerciales y de servicios, lo que permite dar un uso habitacional, comercial y de servicios al predio, además de generar una certeza jurídica a los propietarios, y que aunado a lo anterior se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018 que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos y a su vez se apoya a lo señalado en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general, de aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico, lo que va encaminado a brindar apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo el propietario debe dar cumplimiento a lo siguiente:

• Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción, con la habilitación de banquetas al frente de su propiedad y contemplar el cumplimiento al número de cajones de estacionamiento de acuerdo a su actividad, ya que no se permitirá estacionar vehículos para sus actividades sobre la vía pública.

• Los propietarios deben llevar a cabo la regularización de las construcciones existente al interior del predio, haciéndose acreedora de las multas y recargos que se hayan generado a la fecha.

- Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para regularizar su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui,
- Obtener el dictamen de viabilidad emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al o los proyectos propuestos, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- Se deben respetar las restricciones convenidas en el contrato de ocupación celebrado con Pemex, respecto a las instalaciones ubicadas al interior del predio.
- Los propietarios, deben realizar la banqueta y guarniciones al frente del predio sobre la calle Independencia, en donde los costos serán a cargo de los propietarios.
- Se debe conservar sin construcción, la superficie y derecho de vía por donde pasan los ductos de PEMEX, por lo que de pretender su utilización debe presentar la autorización de la dependencia correspondiente, para su ocupación y utilización del espacio, sobre el que se encuentran las instalaciones.
- Se otorga un plazo no mayor a seis meses a partir de la autorización del cambio de uso de suelo, a fin de que se de inicio con los trámites para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la regularización de su proyecto, ya que de no hacerlo, será motivo para que el H. Ayuntamiento pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso asignado en el Plan Parcial correspondiente.”

9. 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, misma que fue emitida mediante su oficio SM/DO/348/2016 identificada con número de folio ETM/020/16, la cual señala:

“OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, esta Secretaría considera que en materia de movilidad, y bajo las condiciones actuales, la solicitud realizada por el C. Miguel Ángel Joaquín Galván Ortiz, en su carácter de albacea de los señores Juan Galván Ortiz y Mónica Galván Ortiz, solicita cambio de uso de suelo de Espacio Abierto (EA) para el predio ubicado en la calle Prolongación Independencia no. 270, Delegación Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 4,977.79m², e identificado con la clave catastral 140311001139028, podría coadyuvar a la consolidación de la calle Prolongación Independencia como corredor de escala loca, para lo cual se deberá considerar en materia de movilidad lo siguiente:

1. Se recomienda la construcción de edificaciones de uso mixto que contemplen plantas bajas activas y niveles superiores para vivienda y/o servicios.
2. Se deberá celebrar Convenio de Participación de Obras con el Municipio de Querétaro para la construcción de la banqueta, al menos a todo lo largo del frente correspondiente al predio en cuestión, entre otras obras de mejoramiento vial pro peatón y bicicleta.
3. La banqueta, rampas de acceso vehicular, entre otros elementos relacionados, deberán diseñarse y construirse de conformidad con lo establecido en el *Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad* de Gobierno del Estado, tomando en cuenta principalmente lo conducente a la sección de banquetas, diseño de rampas y pendientes máximas, características de la señalización, desnivel de banquetas, etc.
4. En caso de la instalación de giros comerciales y/o de servicios, no se podrá considerarse el área de banquetas como área para el estacionamiento de vehículos. De igual forma, en el caso de ubicar cajones de estacionamiento de tipo batería al frente del predio en colindancia con banquetas, estos deberán contar con una longitud mínima de 6.00m.
5. En relación al punto anterior, y de conformidad con el *Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad* antes mencionado, los cajones de estacionamiento exclusivo para personas con discapacidad deberán ubicarse de forma adyacente a una “ruta accesible”, lo más próximo a la entrada del predio, inmueble o edificación; se deberá evitar que la ruta accesible cruce una circulación vehicular.
6. Para los giros que así lo requieran, se deberán considerar dentro del predio cajones o zonas de carga y descarga; los cajones que para este fin se ubiquen al frente del predio en colindancia con banquetas deberán contar con una longitud mínima de 7.50m.
7. El abatimiento de portones de acceso vehicular deberá ser hacia el interior del predio, con el fin de evitar la obstaculización de la banquetas.
8. Por cuestiones de seguridad civil, se considera importante que el área del predio correspondiente al gasoducto de PEMEX conserve el uso de suelo de Espacio Abierto (EA).

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

10. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5294/2016 de fecha 9 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 16 de Agosto del 2016, en el punto 3, apartado V, inciso 16, 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 Espacio Abierto (EA) a Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios, para la Parcela 547 Z-Z P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, ubicada en calle Independencia No. 270, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de acuerdo a la Opinión Técnica, señalada en los considerandos 8 ocho y al Estudio Técnico citado en el considerando 9 nueve 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 8 ocho y al Estudio Técnico citado en el Considerando 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 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 Santa Rosa Jáuregui y notifique al C. Miguel Ángel Joaquín Galván Ortiz, Albacea de la Sucesión a bienes del señor Domingo Hipólito Galván Soto.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 17 DIECISIETE 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 la donación a favor de la Diócesis de Querétaro A.R., de una fracción con superficie aproximada de 5,000.00 m2, del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Avenida San Rafael, identificado como lote 6, manzana 63, Etapa 10 del fraccionamiento Puertas de San Miguel; Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor; 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; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los de dominio privado, los derechos y las obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todos los que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios, en términos de lo que señala el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.
3. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal, llevando una rigurosa administración y control de los bienes que tengan a su cargo, propiciando con ello una gestión de gobierno más efectiva y responsable, siendo identificables los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
4. Mediante oficio dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la Diócesis de Querétaro A.R. a través de su apoderado legal el Pbro. Lic. José Félix Domínguez Aguilar solicita *“... la donación de una porción del predio, propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado Av. San Rafael... En ese lugar se pretende construir un Templo, Casa Parroquial, Salones parroquiales, Notaria Parroquial, Criptas, W.C., Estacionamiento y Zonas de Acceso y de recreo”* “el espacio, a reserva de un proyecto bien delimitado, en el que todo lo anterior se pudiera construir sería de 5,000 metros cuadrados de terreno...”, radicándose el presente asunto en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 166/DAI/2012.
5. La solicitante acredita la legal constitución y la debida representación a través de los documentos siguientes:
 - 5.1. Mediante Escritura Pública número 6,743 de fecha 09 de septiembre de 1993 pasada ante la fe del Licenciado Jorge Lois Rodríguez Notario Adscrito a la Notaria Pública número 9 de la demarcación Notarial de Querétaro, se acredita la legal constitución de la Diócesis de Querétaro Asociación Religiosa, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo la partida 67, libro séptimo, sección 5ª, de fecha 08 de noviembre de 1993.
 - 5.2. Se acredita la legal representación del Pbro. Lic. José Félix Domínguez Aguilar, mediante la Escritura Pública número 41,216 de fecha 09 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Rayas Macedo, Notario Titular de la Notaria Pública número 13 de la demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio de personas morales número 58/10 de fecha 14 de mayo de 2013.
6. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 24,779 de fecha 17 de septiembre de 2009 pasada ante la fe del Notario Titular número 35 de la demarcación notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio 343956/2 de fecha 21 de mayo de 2010, con la que se acredita la propiedad del predio propiedad del Municipio de Querétaro.
7. La Secretaría del Ayuntamiento giro el oficio SAY/DAI/036/2016 a la Secretaría de Administración a fin de que emitiera su opinión respecto a la solicitud de donación referida, dependencia que mediante oficio DAPSI/DABMI/0240/2016 informa que considera factible la donación solicitada, toda vez que dicho predio se encuentra baldío y no cuenta con ningún Acuerdo de Cabildo que lo comprometa.

8. Igualmente, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/121/2015 a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera su opinión técnica correspondiente, dependencia que mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0411/2015 remitió la opinión con número de folio 224/15, de la cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

...

1. Mediante oficios dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Pbro. Lic. José Félix Domínguez Aguilar, Apoderado Legal de la Diócesis de Querétaro A.R. SGAR/330/93, solicita la **donación de una fracción con superficie aproximada de 5,000.00 m², del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Avenida San Rafael, identificado como lote 6 de la manzana 63, Etapa 10 del fraccionamiento Puertas de San Miguel; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**

Lo anterior con la finalidad de ubicar en el predio instalaciones religiosas con la construcción de un templo católico y un complejo parroquial.

2. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad de los predios transmitidos en donación para equipamiento urbano, áreas verdes y vialidades del Fraccionamiento Puertas de San Miguel, dentro de los que se encuentra el predio propuesto en donación por la Secretaría de Administración, mediante escritura 24,779 de fecha 17 de septiembre de 2009, emitida por la Notaría Pública Número 35 de este Partido Judicial del Centro, Inscrita en el Registro Público y del Comercio, en el Sello Electrónico de Registro, en los Folios Inmobiliarios 00343787/0002, 00343820/0002, 00343874/0002, 00343942/0002, 00343950/0002, 00343981/0002, 00343993/0002, 00344009/0002, 00344020/0002, 00343786/0002, 00343819/0022, 00343873/0002, 00343941/0002, 00343949/0002, 00343980/0002, 00343992/0002, 00344008/0002, 00344019/0002, 00343872/0002, 00343878/0002, 00343948/0002, 00343956/0002, 00343970/0002, 00343971/0002, 00343925/0002 de fecha 21 de mayo de 2010.

De acuerdo a la escritura de propiedad, el lote 6 de la manzana 63, Etapa 10 del fraccionamiento Puertas de San Miguel, cuenta con una superficie de 11,359.31 m², de la que se solicita para las instalaciones religiosas la donación de una fracción del predio.

3. La Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, mediante oficio SA/DAPSI/DABI/121/2014 de fecha 30 de enero de 2014, informa que el predio solicitado en donación, cuenta con una superficie total de 11,359.31 m², de la cual considera que es susceptible de ser donada una fracción del predio con superficie de 5,000.00 m².

4. Posteriormente la Secretaría de Administración mediante oficio SA/DAPSI/DABI/731/2015, solicita se determine el uso de suelo que le corresponde al predio para que pueda ubicarse la construcción de un templo, y adicionalmente incluye un croquis en el que se determina la ubicación precisa del predio.

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 el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el lote 6 de la manzana 63, Etapa 10 del fraccionamiento Puertas de San Miguel, cuenta con una doble zonificación, contando con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) en la colindancia oriente del predio, y con uso de suelo de Subcentro Urbano (SU) en la colindancia poniente del predio.

6. De revisión a la tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, un templo o lugar para culto en la zonificación secundaria no es permitido en predios con uso de suelo destinados a Equipamiento Institucional (EI), sin embargo en predios con uso de Subcentro Urbano, el destino para lugares de culto es compatible, por lo que de conformidad con lo referido en la normatividad que forma parte del Plan Parcial de la Delegación Municipal correspondiente, Cuando dos o más predios se fusionen podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto.

El predio en estudio se ubica en una zona en que se han desarrollado diversos fraccionamientos como Puertas de San Miguel, Eduardo Loarca, San Miguel y San Miguel Segunda Etapa, con proyectos para desarrollar vivienda de tipo popular con viviendas desarrolladas en uno y dos niveles entremezclada con comercio de tipo básico, colindando con Asentamientos Humanos como Loma Bonita, Revolución y Francisco Villa, entre otros, por lo que con la instalación del proyecto en el sitio, se pretende dar atención a los habitantes de la zona con el desarrollo de un complejo parroquial, en el que se brinde atención en aspectos religiosos a la comunidad de la zona, en la cual se ha generado un núcleo de servicios a nivel de subcentro urbano, con cobertura a habitantes tanto de la Delegación Félix Osores Sotomayor, como de la Delegación Felipe carrillo Puerto.

7. En su petición el promotor señala con su propuesta se pretenden prestar servicios espirituales, de formación humana, cultural, educativa, de salud, y de caridad a los habitantes de la zona, para lo cual, el complejo considera un proyecto que contaría con los siguientes espacios, sin que se presente un proyecto para su verificación:

- Templo (No señala la capacidad de asistentes).
- Casa Parroquial.
- Salones parroquiales de Catequesis.
- Área de oficinas generales (Notaría Parroquial)
- Área de Criptas.

- Área de estacionamiento
- Plaza de acceso y Áreas de recreo.

8. De revisión a los lineamientos en materia urbana, como parte de los servicios de equipamiento se considera el alojar los restos mortuorios de los seres humanos de manera digna y legal, los cuales se depositan en tumbas, criptas o mausoleos, por lo que al ser atribución del municipio su administración, para la instalación de criptas se recomienda verificar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales si se requiere otorgar una concesión para el servicio a favor de particulares.

9. Se hace notar que el área propuesta en donación se ubica en la fracción norte del predio, el cual si bien tiene acceso a través de la Avenida San Rafael, actualmente solamente está urbanizada parcialmente hasta la colindancia norte del predio, haciendo notar que la sección de vialidad proyectada en la colindancia poniente no está urbanizada en este momento por el desarrollador.

10. Habiendo realizado inspección a la zona, se verificó que la fracción del predio propuesto a donar se encuentra libre de construcción en su interior, con vegetación a nivel de arbustos y matorrales en el sitio, destacando que la fracción del predio propuesto no tiene acceso directo a Avenida San Rafael, la cual se encuentra ubicada a una distancia aproximada de 45 metros al poniente del predio. Así mismo se observa que en la zona existe infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica y alumbrado público, sin embargo al interior del predio se carece de dichos servicios de infraestructura.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la donación a favor de la Diócesis de Querétaro A.R. SGAR/330/93, de una fracción con superficie aproximada de 5,000.00 m², del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Avenida San Rafael, identificado como lote 6, manzana 63, Etapa 10 del fraccionamiento Puertas de San Miguel; Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, para la construcción de un templo católico y las instalaciones de un complejo Parroquial, para ofrecer diversos tipos de servicios religiosos.**

Lo anterior debido a que el predio propuesto cuenta con condiciones adecuadas de superficie y ubicación para apoyar la dotación en materia de la prestación de servicios religiosos a nivel de centro de barrio, con lo que se brindará un servicio a los habitantes de la zona, con una actividad 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, toda vez que en la zona se cuenta con dotación de espacios destinados a la recreación, convivencia social y práctica del deporte que dan atención a colonos tanto del fraccionamiento Puertas de San Miguel, como de fraccionamientos colindantes, además de contar con espacios para la impartición de educación en diferentes niveles, por lo que con el uso que se pretende dar al predio servirá de complemento de actividades en la zona, a fin de fomentar la convivencia social, recreativa y espiritual de los habitantes de la zona, destacando que derivado de ubicarse el predio en una doble zonificación, en donde una fracción cuenta con uso de Subcentro Urbano, el destino que se dará al predio es compatible en dicho uso, sin embargo se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- El solicitante deberá 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 Diócesis de Querétaro A.R. SGAR/330/93, se deberá 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 el proyecto que se pretenda llevar a cabo en el predio, para lo cual deberá dar cumplimiento a los reglamentos y normatividades aplicables, en donde los costos que se generen por dichos trámites correrán por cuenta del solicitante.
- Toda vez que el predio no cuenta con un frente directo a una vialidad pública reconocida, para el desarrollo de su proyecto, se deberá garantizar el desarrollo de la sección de vialidad que de frente a su predio, por lo que el donatario deberá llevar a cabo las obras y la dotación de infraestructura, mismas que deberán realizarse a su costa y deberá contar con la autorización y especificaciones que la dependencia competente le indique.
- Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor a un año, inicie los trámites correspondientes para desarrollar su proyecto, ya que de no hacerlo, el predio deberá ser restituido al Municipio de Querétaro, quedando obligado a no iniciar la construcción de las instalaciones que pretenda llevar a cabo, 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 contruidos.
- 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.

- Derivado del proyecto que pretenda desarrollar, deberá obtener el Visto Bueno otorgado por la Unidad de Protección Civil, debiendo dar cumplimiento a las disposiciones y medidas de mitigación que le sean señalados.
- A fin de verificar que la superficie señalada en el presente estudio sea coincidente con la superficie física existente, se deberán elaborar los trabajos técnicos necesarios, para lo cual el Promotor se deberá coordinar con la Secretaría de Administración a fin de realizar los trabajos técnicos necesarios, debiendo ser avalados por la Dirección de Catastro del Municipio, tomando como válida la superficie resultante en los mismos.
- Toda vez que la superficie propuesta a donar, corresponde únicamente a una fracción del lote 6, manzana 63, Etapa 10 del fraccionamiento Puertas de San Miguel, el solicitante se deberá coordinar con la Secretaría de Administración, a fin de que se realicen los trámites requeridos para la obtención de la licencia de subdivisión correspondiente.

9. La Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficio SAY/DAI/036/2016 a la Secretaría de Administración, emitiera dictamen de valor de dicha propiedad inmobiliaria, dependencia que mediante oficio DAPSI/DABMI/AII/419/2016 remitió el Dictamen de Valor número DVSP/010/2016 y del cual se desprende lo siguiente:

“...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 31 de marzo de 2016, que el valor para el bien inmueble de mérito, es de **\$10'223,379.00 (DIEZ MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRES MIL TRECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por lo que el valor por metro cuadrado es de **\$900.00 (NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**.*

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

A C U E R D O

*Una vez revisados los antecedentes y tomando en consideración el valor que presenta la Notificación Catastral, descrita en el segundo párrafo del Considerando 7 del presente, la Secretaría de Administración, considera que el valor catastral de **\$900.00 (NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por metro cuadrado, para el predio identificado con clave catastral número 140100128410009, 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 5,000.00 m2, aplicando a ésta el valor de **\$900.00 (NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por metro cuadrado, resulta un valor de **\$4'500,000.00 (CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL 00/100 M.N.)**.*

10. La Secretaría del Ayuntamiento giro el oficio SAY/DAI/665/2016 a la Secretaría de Administración solicitando emita el Criterio de Racionalización correspondiente, mismo que remitió la Dirección de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios mediante oficio DACBS/2355/2016, el te textualmente señala:

“...SEGUNDO. Que mediante acta circunstanciada de la Tercera Sesión Ordinaria de fecha 26 de febrero de 2015, el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro consideró razonable la donación de una fracción con 5,000 m2 del predio ubicado en Avenida San Rafael, Colonia Puertas de San Miguel, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor identificada con clave catastral 140100128410009 a favor de la Asociación Religiosa Diócesis de Querétaro, A.R. con un valor catastral por metro cuadrado de \$830.00 (ochocientos treinta pesos 00/100))

TERCERO. Que se presentó la Notificación de la Dirección Municipal de Catastro respecto al valor catastral actualizado así como el dictamen de valor correspondiente, mismos que se integran en la documentación soporte de la presente acta circunstanciada y cuyo contenido señala las circunstancias jurídicas materiales y administrativas en las que se encuentra el inmueble actualmente.

CUARTO. Que a la fecha no se tiene conocimiento de resolución administrativa o judicial distinta que comprometa al bien en estudio, ya que cuenta con la misma superficie y las mismas características variando únicamente el valor catastral de conformidad con los antecedentes descritos.

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 reconoce la actualización del valor catastral de una fracción con 5,00 m2 del predio ubicado en Avenida San Rafael, colonia Puertas de San Miguel, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor identificada con clave catastral 140100128410009, el cual se transmite en donación a favor de la Asociación Religiosa Diócesis de Querétaro A.R., tal y como se estipula en el criterio de racionalización emitido mediante acta circunstanciada de la Tercera Sesión Ordinaria de fecha 26 de febrero de 2015...”

11. 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.” 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/5289/2016 de fecha 9 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 hacendaria municipal; funcionamiento de las oficinas receptoras; examen de cuenta pública, y los demás asuntos señalados en las leyes y los reglamentos”.

12. 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 donación a favor de la Diócesis de Querétaro A.R., de una fracción con superficie aproximada de 5,000.00 m2, del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Avenida San Rafael, identificado como lote 6, manzana 63, Etapa 10 del fraccionamiento Puertas de San Miguel; Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, toda vez que el predio propuesto cuenta con condiciones adecuadas de superficie y ubicación para apoyar la dotación en materia de la prestación de servicios religiosos a nivel de centro de barrio, con lo que se brindará un servicio a los habitantes de la zona, con una actividad 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 atiende los requerimientos de los habitantes de la zona, toda vez que en la zona se cuenta con dotación de espacios destinados a la recreación, convivencia social y práctica del deporte que dan atención a colonos tanto del fraccionamiento Puertas de San Miguel, como de fraccionamientos colindantes, además de contar con espacios para la impartición de educación en diferentes niveles, por lo que con el uso que se pretende dar al predio servirá de complemento de actividades en la zona, a fin de fomentar la convivencia social, recreativa y espiritual de los habitantes de la zona, destacando que derivado de ubicarse el predio en una doble zonificación, en donde una fracción cuenta con uso de Subcentro Urbano, el destino que se dará al predio es compatible en dicho uso...”

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 I, Inciso 9 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 de 5,000.00 m², del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Avenida San Rafael, identificado como lote 6, manzana 63, Etapa 10 del fraccionamiento Puertas de San Miguel; Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor., a favor de la persona moral denominada “Diócesis de Querétaro”, A.R.

SEGUNDO. 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 “Diócesis de Querétaro”, A.R., respecto del bien inmueble referido.

TERCERO. 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.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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 de 5,000 m², que será objeto de donación, en la inteligencia de que los resultados que deriven de dichos trabajos, serán tomados como los oficiales.

SEXTO. La “Diócesis de Querétaro”, A.R., deberá iniciar la utilización del bien materia del presente Acuerdo, así como dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el mismo, en un plazo que no excederá de dos años contados a partir de la notificación de este Acuerdo, ya que de no hacerlo, el predio deberá ser restituído 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 del solicitante.

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

OCTAVO. Se instruye a la “Diócesis de Querétaro”, A.R., dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas en la opinión técnica con número de folio 224/15 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 mismo, será exclusivamente para la construcción de un templo.

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, con cargo a la persona moral denominada “Diócesis de Querétaro”, A.R.

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 de Protección Civil, Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor y a la persona moral denominada “Diócesis de Querétaro”, A.R...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 17 DIECISIETE DE AGOSTO DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

.....

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 veintisiete de septiembre 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 Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.85, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 0.09, así como el Incremento de Densidad de Población a 880 hab./ha y la altura máxima permitida a 30.00 metros, para el predio ubicado en la esquina formada por la Avenida Real de Carretas y la calle Sendero de la Espuela, correspondiente al lote 32 de la manzana IV, Fase “A”, del fraccionamiento “Milenio III”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Compete al H. Ayuntamiento resolver la modificación de la norma técnica por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.85, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 0.09, así como el incremento en la altura máxima permitida a 30.00 metros, para el predio en la esquina formada por la Avenida Real de Carretas y la calle Sendero de la Espuela, correspondiente al lote 32 de la manzana IV, Fase “A”, del fraccionamiento “Milenio III”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
8. El 12 y 31 de mayo, así como el 30 de junio del 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por el C. Rene Luis Gerardo Corella, mediante el cual solicito la modificación de la norma técnica por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.85, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 0.09, así como el incremento de densidad de población a 880 hab./ha. y la altura máxima permitida a 30.00 metros, para el predio en la esquina formada por la Avenida Real de Carretas y la calle Sendero de la Espuela, correspondiente al lote 32 de la manzana IV, Fase “A”, del fraccionamiento “Milenio III” Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, radicándose el expediente 111/DAI/2016.
9. Se acredita la propiedad del predio, mediante escritura pública número 64,803 (sesenta y cuatro mil ochocientos tres), el 14 catorce de noviembre de 2005 dos mil cinco, otorgada ante la fe del Notario Público No. 4 de la ciudad de Querétaro, Lic. Alejandro Maldonado

Guerrero, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Querétaro, el 11 once de abril de 2006 dos mil seis, bajo el folio inmobiliario 00196697/0002.

10. Mediante los oficios SAY/DAI/884/2016, SAY/DAI/1001/2016 y SAY/DAI/1211/2016 del 23 de mayo, 02 de junio y 04 de julio del 2016, respectivamente, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología de la cual es Titular el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

11. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, el 07 de julio del actual, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio **SEDECO/DDU/COU/EVDU/1083/2016**, bajo el Folio número **105/16** relativa a modificación de la norma técnica por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.85, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 0.09, así como el incremento en la altura máxima permitida a 30.00 metros, para el predio en la esquina formada por la Avenida Real de Carretas y la calle Sendero de la Espuela, correspondiente al lote 32 de la manzana IV, Fase "A", del fraccionamiento "Milenio III", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuyo contenido es el siguiente:

"... ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el C. René Luis Gerardo Corella, solicita la modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, Coeficientes de Utilización de Suelo (CUS) a 3.85, Coeficientes de Absorción de Suelo (CAS) a 0.09, así como el incremento en la altura máxima permitida a 30.00 metros, para el predio ubicado en la esquina formada por la Avenida Real de Carretas y la calle Sendero de la Espuela, correspondiente al lote 32 de la manzana IV, del fraccionamiento "Milenio III" Fase "A", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior con el objeto construir una edificación vertical para desarrollar un proyecto correspondiente a un conjunto habitacional con 24 viviendas.

2. Se acredita la propiedad del lote 32 de la manzana IV, Fase "A" del fraccionamiento "Milenio III", a favor del C. René Luis Gerardo Corella, mediante escritura pública número 64,803 de fecha 14 de noviembre de 2005, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría pública número 4 de esta demarcación notarial; documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real No. 0000196697/02 de 11 de abril de 2006.

3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", número 19 de fecha 1 de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008, en el Folio Plan de Desarrollo número 008/0002, se observa que el lote 32 de la manzana IV, Fase "A" del fraccionamiento "Milenio III" en estudio, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3).

4. No obstante lo anterior, conforme a lo señalado en la Norma Técnica para la etapa A del Fraccionamiento Milenio III, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobada por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de julio de 2009, se considera al predio en estudio para el uso de suelo Comercial y de Servicios (CS).

Es de destacar que de conformidad con lo señalado en la citada Norma Técnica, en predios con uso de suelo Comercial y de Servicios, para su desarrollo con actividades habitacionales, la densidad de población autorizada es de 300 hab./ha.

5. Con base a lo señalado en el punto anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite el Informe de Uso de Suelo IUS201600194 de fecha 18 de enero de 2016, en el que se informa que de conformidad con lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), sin embargo de conformidad con la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III, indica que el predio se encuentra ubicado en la zonificación CS (Comercial y de Servicios con densidad de población de 300 hab./ha.).

Adicionalmente en el citado documento, se señalan los coeficientes que por normatividad de zonificación se consideran para el predio: Coeficiente de Ocupación de Suelos (COS) de 0.60, un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6, así como una altura máxima de 6 niveles o lo equivalente a 21.00 metros.

De igual manera en el documento se señala que se deberá dar solución al área de estacionamiento al interior del predio conforme a la reglamentación vigente en la materia, más un 20% adicional que marca la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III.

6. El fraccionamiento Milenio III corresponde a un desarrollo para vivienda de tipo residencial medio y residencial, en sus Secciones “A” y “B”, con lotes unifamiliares con construcciones en uno y dos niveles, donde adicionalmente se cuenta con macrolotes en los que se han llevado a cabo diversos conjuntos habitacionales en condominio con construcción vertical, los cuales se localizan principalmente sobre la Avenida Camino Real de Carretas, vialidad primaria interna del fraccionamiento, en donde se genera una entremezcla con actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, donde la zona en que se encuentra el predio en estudio cuenta con una ocupación aproximada al 80% de sus lotes, en donde predomina el uso habitacional, no obstante en lotes colindantes y de la zona, se ha modificado paulatinamente el tipo de vivienda a desarrollar, llevándose a cabo edificaciones verticales con proyectos similares a los de la propuesta para el predio en estudio.

Con el proyecto a desarrollar, el promotor pretende sumarse en la consolidación de la Fase A del fraccionamiento, con una construcción que considera una tipología de vivienda tipo residencial similar a la que se está desarrollando en la zona, para lo cual y para un mayor aprovechamiento del terreno, dadas sus características topográficas y de ubicación, al tener una pendiente en sentido ascendente de norte a sur con una inclinación aproximada de 25°, sería con una edificación vertical, que incluye espacios para áreas verdes jardinadas en su interior, lo que es acorde con lo referido en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla en su eje 3, la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos.

7. De conformidad a lo señalado en la normatividad por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, y la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III, considera para el predio los siguientes parámetros normativos para su desarrollo: un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, un Coeficiente de Utilización de Suelo de 3.6, y una altura máxima de construcción de 21.00 metros ó 6 niveles.

No obstante lo anterior, el promotor pretende un proyecto que contempla la construcción de una edificación de departamentos, para lo cual y con la finalidad de generar una mayor posibilidad de utilización del suelo y eficientar sus servicios, solicita la modificación de los parámetros y altura de la edificación referidos, los cuales de conformidad con su solicitud se requiere lo siguiente:

Concepto	Normatividad	Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.6	0.85	+0.25
Coeficiente de utilización de suelo (CUS)	3.6	3.85	+ 0.25
Coeficiente de Absorción de suelo (CAS)		0.09	
Altura Máxima de las edificaciones	21.00 metros	30.00 metros	+ 9.00 metros

8. En lo que se refiere al número de viviendas a desarrollar, con la densidad de población de 300 hab./ha. (H3) asignada al predio y la superficie de 1,349.81 m² con que cuenta, sería posible desarrollar un proyecto con 8 viviendas en el sitio, siendo que para la construcción de las 24 viviendas o departamentos proyectados, requiere una densidad de población de 880 hab./ha., haciendo notar que de acuerdo a la propuesta del promotor, el diseño de los departamentos es para que sean habitados con familias de tres a cuatro habitantes máximo, lo que disminuye la densidad de población neta a establecer, sin que presente una propuesta del proyecto específico, que permita analizar y verificar sus requerimientos y la partida arquitectónica.

9. Habiendo realizado visita de inspección al sitio para conocer el estado actual de la zona en que se ubica el lote en estudio, se encontró que el predio cuenta con frente a dos vialidades, Avenida Camino Real de Carretas y Sendero de la Espuela, vialidades desarrolladas a base de concreto estampado que cuentan con guarniciones y banquetas del mismo material al frente del predio, adicionalmente la zona cuenta con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público en fraccionamiento, destacando que los servicios se encuentran ocultos.

Adicionalmente en la zona y en predios colindantes ubicados al sur y surponiente, se desarrollan proyectos de características y alturas similares a la propuesta para el proyecto a desarrollar.

OPINIÓN TÉCNICA:

Por lo anterior y una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **Viable** la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, Coeficientes de Utilización de Suelo (CUS) a 3.85, Coeficientes de Absorción de Suelo (CAS) a 0.09, así como el incremento en la altura máxima permitida a 30.00 metros, para el predio ubicado en la esquina formada por la Avenida Real de Carretas y la calle Sendero de la Espuela, correspondiente al lote 32 de la manzana IV, Fase “A” del fraccionamiento “Milenio III”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, para quedar conforme a lo descrito en la siguiente tabla:

Concepto	Normatividad	Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.6	0.85	+0.25
Coeficiente de utilización de suelo (CUS)	3.6	3.85	+ 0.25
Coeficiente de Absorción de suelo (CAS)		0.09	
Altura Máxima de las edificaciones	21.00 metros	30.00 metros	+ 9.00 metros

Lo anterior a fin de permitir el desarrollo de un proyecto para un conjunto habitacional con 24 viviendas, lo que implica un incremento en la densidad de población asignada, de acuerdo con lo señalado en el punto 8 de los Antecedentes del presente, al encontrarse el predio en estudio en un sitio que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar el incremento de viviendas adicionales, toda vez que el lote, se localiza en una zona en la que se han desarrollado proyectos para el desarrollo de proyectos de vivienda vertical similares al propuesto, lo que ha detonado la zona con proyectos homogéneos, considerando las características topográficas del predio, a efecto de generar un desarrollo para vivienda vertical, lo que repercute en generar una imagen urbana moderna y dinámica en la zona que a su vez permite consolidar la zona con proyectos innovadores, que se integran a los desarrollos existentes en el fraccionamiento, en base a lo cual no se genera un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, y su desarrollo permite la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente su autorización es congruente con lo señalado en el eje 3, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, y en donde adicionalmente se cumple 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 se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable.

Haciendo notar que deberá de dar solución al área de estacionamiento al interior del predio, esto conforme la Reglamentación vigente en materia, más un 20 % adicional que marca la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III.

- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dicho servicio, derivado del uso de suelo propuesto para el predio, de conformidad con el proyecto que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en donde los gastos que se generen serán cubiertos por el propietario de los predios.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que debe ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Presentar ante la dependencia municipal competente, el estudio de movilidad avalado por la Secretaría de Movilidad para el proyecto a desarrollar, y derivado del mismo, realizar las obras de infraestructura viales necesarias para la incorporación y desincorporación de su predio a su conexión con las vías de acceso de la zona debiendo dar cumplimiento a las observaciones que le hayan sido requeridas, previo a realizar cualquier trámite subsecuente ante la autoridad municipal.

- El desarrollador debe contar con la autorización de la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto a realizar, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- A fin de evitar que con la autorización otorgada, se especule con el uso del predio, se otorga un plazo no mayor a seis meses a partir de la presente autorización para que el promotor de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo por parte del H. Ayuntamiento y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad.

La presente opinión técnica de carácter informativo, que se pone a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su análisis y dictamen correspondiente...”

12. Asimismo mediante los oficios SAY/DAI/885/2016, SAY/DAI/1002/2016 y SAY/DAI/1211/2016 del 23 de mayo, 02 de junio y 04 de julio del 2016, respectivamente, la Secretaría de Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y según lo estipulado en el artículo 4 fracción VI del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad, ésta tiene las siguientes atribuciones:

“ **VI.** Emitir, por sí o con base en estudios elaborados por consultores especializados que al efecto presenten los interesados, dictámenes de impacto en movilidad que deberán ser considerados como condición para emitir cualquier autorización, otorgamiento o modificación de uso de suelo, relacionado con obras, desarrollos inmobiliarios o autorizaciones de funcionamiento para establecimientos cuya superficie exceda los 500 metros cuadrados, incluyendo especialmente fraccionamientos y condominios, centros comerciales, mercados o centrales de abasto, supermercados, tiendas departamentales o de conveniencia, escuelas y hospitales, hoteles, moteles y restaurantes, fábricas, terminales de transporte público, centros financieros y de servicios, clubes e instalaciones deportivas, cines, teatros y auditorios u otras edificaciones análogas. Dichos dictámenes podrán señalar las acciones de mitigación a que estará condicionado el uso del suelo y determinar, conforme a las disposiciones generales que al efecto se establezcan, la donación de señales de tránsito, dispositivos de semaforización, cableado, pintura, vialitas, barreras de protección, reflejantes, luminarias u otros elementos necesarios para la señalización vial.”

13. Mediante oficio SEMOV/0925/2016, el 25 de julio de 2016, fue remitido por la Secretaría de Movilidad el Estudio Técnico con número de Folio **ETM/058/2016**, relativa a la solicitud de la modificación de la norma técnica por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.85, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 0.09, así como el incremento en la altura máxima permitida a 30.00 metros, para el predio en la esquina formada por la Avenida Real de Carretas y la calle Sendero de la Espuela, correspondiente al lote 32 de la manzana IV, Fase “A”, del fraccionamiento “Milenio III”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de la cual se desprende lo siguiente:

“...OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, se determina que dicho predio se localiza en una zona central de la Ciudad de Santiago de Querétaro, con características urbanas adecuadas para promover proyectos con intensidad de aprovechamiento del suelo media, no obstante, toda vez que dicho predio tiene una conectividad vial media, y que no cuenta con las condicionantes óptimas necesarias para promover la movilidad no motorizada y reducir la cantidad de viajes generados en automóvil, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la autorización de cambio de

uso de suelo de Comercial y de Servicios (CS con densidad de población de hasta 300 habitantes por hectárea) a Habitacional con densidad de población de hasta 880 habitantes por hectárea, incremento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 0.85, incremento de Coeficiente de Utilización de Suelo de 3.60 a 3.85, reducción del Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) al 9% de la superficie total del predio e Incremento de Altura Máxima Construida de 6 niveles o 21 metros a 30 metros, para construir 24 viviendas en el predio identificado como Lote 32 de la Manzana IV, Sección Primera, Fase A, ubicado en Calle Sendero de la Espuela No.9, Fraccionamiento Milenio III, con superficie total de 1,349.81 m² y clave catastral 140100116077074, para lo cual deberá dar cumplimiento a las siguientes acciones y condicionantes en materia de movilidad y desarrollo urbano a fin de mejorar su integración urbana sustentable:

1 Integración a la red de movilidad urbana municipal

- 1.1 Se deberá presentar un Estudio de Impacto en Movilidad, de conformidad con los alcances y contenidos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad, el cual deberá considerar como parte de su análisis, el impacto vial potencial generado por el proyecto, considerando el uso de suelo asignado y los 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 de transporte público. Dicho estudio deberá ser presentado ante la Secretaría de Movilidad para la emisión del Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se asentarán las acciones de mitigación y compensación en materia de movilidad urbana que deberán ser cumplimentadas por el solicitante a fin de minimizar el impacto generado y garantizar la adecuada integración del proyecto a la red de movilidad urbana municipal del proyecto pretendido.
- 1.2 Las rampas de acceso y salida que requiera el proyecto deberán ubicarse completamente al interior del predio sin invadir las banquetas ni modificar sus niveles y deberán contar con la señalética necesaria para garantizar su adecuado funcionamiento. De conformidad con el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, las rampas vehiculares tendrán una pendiente máxima de 15%, con una anchura mínima de circulación en rectas de 2.50 metros y, en curvas de 3.50 metros con radio mínimo de 7.50 metros al eje de la rampa.
- 1.3 Toda rampa de salida deberá terminar a una distancia mínima de 5 metros, antes del alineamiento, en esta distancia de 5 metros se podrá permitir una pendiente máxima del 5% hasta su incorporación con el nivel de banqueta. Después del alineamiento se deberá respetar la pendiente longitudinal de la banqueta a fin de no generar rampas o desniveles en banqueta que afecten la circulación peatonal.
- 1.4 En materia de estacionamiento se deberá cumplir con lo siguiente:
 - 1.4.1 El proyecto deberá contemplar la dotación de los cajones de estacionamiento de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como la dotación adicional establecida por la Norma Técnica Complementaria del Fraccionamiento Milenio III Fase A y Fase B, y demás normatividad aplicable. Las medidas mínimas requeridas para los cajones de estacionamientos de automóviles serán de 5.00 x 2.50 metros, y 6.00 x 2.50 metros cuando el estacionamiento se disponga en "cordón".
 - 1.4.2 El diseño de los accesos y salidas vehiculares deberá garantizar que durante las maniobras de acceso y salida vehicular se cuente con la visibilidad adecuada de los peatones, ciclistas y automovilistas que circulen a lo largo de la vía pública.
 - 1.4.3 No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento al frente del predio con acceso directo desde la vía pública, a fin de promover la seguridad de peatones y ciclistas y minimizar las afectaciones al funcionamiento de las vialidades que dan acceso al predio.
 - 1.4.4 El solicitante deberá considerar la edificación dentro de su proyecto de los cajones de estacionamiento adicionales a los establecidos por la normatividad vigente aplicable, que estime, 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.

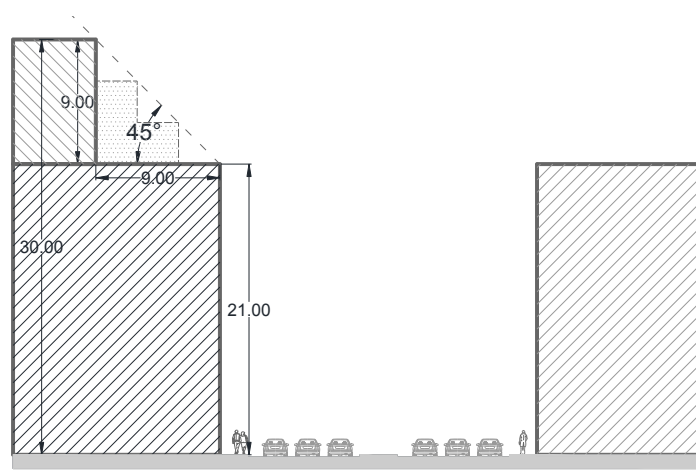
2 Integración sustentable con el medio ambiente

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 y aguas abajo, 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 espacios públicos, vialidades y planchas de estacionamiento, deberán contar con árboles nativos o de bajo consumo de agua que aporten confort y sombra promoviendo la movilidad peatonal y ciclista, reduzcan el efecto de calentamiento de isla urbana y mejoren las condiciones bioclimáticas de las edificaciones, a razón de al menos 1 árbol por cada 500 m² o fracción de la superficie total del predio. Dichos árboles deberán tener un diámetro de tronco igual o mayor a dos pulgadas y una altura total igual o mayor a dos metros, a fin de incrementar su tasa de supervivencia y mejorar las condiciones medioambientales de la zona en el corto plazo.

3 Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

3.1 La Altura Máxima Permitida sobre el alineamiento norte con frente a Camino Real de Carretas será de 21 metros medidos a partir del nivel medio de banquetta, a fin de mantener una adecuada imagen urbana respecto a la relación entre la altura máxima permitida de las edificaciones sobre dicha vialidad y la sección vial existente, y minimizar la proyección de sombras sobre construcciones con orientación norte respecto a la ubicación del predio. A fin de lograr la altura autorizada de 30 metros, el desplante de la construcción deberá respetar una restricción sobre dicha colindancia de al menos 9 metros, o en su caso, si la edificación se desplanta a partir de esa colindancia, la edificación se deberá remeter la distancia necesaria a partir de los 21 metros, a fin de respetar un plano de 45° proyectado desde el punto de altura máxima permitida de 21 metros al frente del paramento, hasta lograr la altura pretendida sin rebasar dicha proyección, pudiendo generar una solución arquitectónica mediante terrazas, de conformidad con el siguiente esquema:



3.2 Se deberán generar áreas de transición público – privada de las construcciones hacia la vía pública, ubicándose en los accesos y salidas al predio, deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente, accesible a personas con discapacidad y seguro, dichas áreas deberán promover la movilidad no motorizada, mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, y mediante la ejecución de parques de bolsillo, terrazas, jardines o plazas, equipadas con bancas, arboles, rampas, luminarias, biciestacionamientos y otros elementos que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a mejorar la imagen urbana del Municipio de Querétaro. Dichas áreas podrán en su caso estar delimitadas únicamente con elementos que permitan la visibilidad desde y hacia la vía pública, tales como vallas o muretes con altura menor a 0.90 centímetros o rejas con alta permeabilidad visual.

3.3 Se deberá evitar la construcción de muros ciegos con frente a la vía pública, los cuales incrementan la percepción de inseguridad en los usuarios de la vía pública, reducen la permeabilidad visual y demeritan la imagen urbana de la zona.

3.4 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.

4 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Se deberá habilitar la totalidad de la banqueteta con frente directo al predio utilizando los mismos materiales y diseño de las banquetas existentes, integrando los arriates necesarios de conformidad con los arboles sobre banqueteta existentes o proyectados que en su caso se autoricen, y respetando las pendientes longitudinales de las banquetas y vialidades existentes.

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

4.4 No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de las banquetas a lo largo del alineamiento para generar accesos al predio. Cualquier desnivel o rampa necesario para generar accesos y salidas, deberá iniciar desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banqueteta, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante la generación de guarniciones tipo pecho de paloma o la habilitación de una rampa dentro de la franja de servicio de la banqueteta cuya pendiente deberá calcularse en razón de garantizar una franja de circulación peatonal constante y libre de obstáculos horizontales y verticales, de al menos 1.50 metros medidos desde el alineamiento del predio.

4.5 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 y/o giros 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,

El incumplimiento de las anteriores condicionantes será motivo para que el H. Ayuntamiento pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituyan las condiciones originales asignadas al predio de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio...”

14. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica y el Estudio Técnico citados en los antecedentes 11 once y 13 trece del presente instrumento, 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/6563/2016 de fecha 20 de septiembre de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

15. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Autorización de la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.85, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 0.09, así como el incremento de densidad de población a 880 hab./ha., y la altura máxima permitida a 30.00 metros, para el predio ubicado en la esquina formada por la Avenida Real de Carretas y la calle Sendero de la Espuela, correspondiente al lote 32 de la manzana IV, Fase “A”, del fraccionamiento “Milenio III”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 105/16 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y el Estudio Técnico con número ETM/058/16 emitido por la Secretaría de Movilidad...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 veintisiete de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 15 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 Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.85, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 0.09, así como el Incremento de Densidad de Población a 880 hab./ha y la altura máxima permitida a 30.00 metros, para el predio ubicado en la esquina formada por la Avenida Real de Carretas y la calle Sendero de la Espuela, correspondiente al lote 32 de la manzana IV, Fase “A” del fraccionamiento “Milenio III”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de acuerdo a las Opiniones Técnicas No. **105/16** y **ETM/058/2016**, señaladas en los considerandos 11 once y 13 trece del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opiniones Técnicas citadas en los Considerandos 11 once y 13 trece del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al interesado; 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. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO. El promotor deberá de coordinarse 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.

TRANSITORIOS

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, 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, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique al C. René Luis Gerardo Corella”.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

CONSIDERANDOS

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente “... **ACUERDO... SEGUNDO.** *Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...*”

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

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

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

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

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

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

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

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

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para Venta de las Unidades Privativas**.

9. Que mediante escrito con fecha 29 de agosto de 2016, presentado por el Ing. David Rosalio Chang López, representante legal de la empresa denominada **"Fomento Constructivo Alterno", S. A. de C. V.**, en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas del condominio habitacional de tipo popular denominado "PALO DE ARCO", ubicado en calle Cima San José número 306, Lote 02 Manzana III, Etapa 4 del Fraccionamiento "Privalia Ambienta",** en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

2. Mediante Escritura Pública número 25,250 de fecha 4 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público Suplente de la Notaría Pública número 147, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la Sociedad Mercantil denominada "Fomento Constructivo Alterno", S. A. de C. V., otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración y de Dominio limitado, a favor del Ing. David Rosalio Chang López, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Monterrey, Nuevo León en el folio inmobiliario 00459422/0020 de fecha 15 de julio de 2016.

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

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

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

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

7. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente denominada Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número SEDESU/DDU/COU/FC/2121/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambienta", ubicado en la Carretera Estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en Parcelas del Ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, cuya superficie total es de 347,477.95 m²; en dicho proyecto se contempla al Lote 02 de la Manzana III, Etapa 4, con una superficie de 4,600.723 m², en el que se desarrolla el condominio habitacional de tipo popular denominado "PALO DE ARCO". Así mismo considera una superficie adicional de 6,927.481 m², distribuida en diversos lotes al interior del fraccionamiento, correspondiente a las áreas de donación (transmisión gratuita para destinarse a obras públicas, servicios o reservas territoriales), por la autorización para el desarrollo de condominios al interior del fraccionamiento.

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

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

10. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal (actualmente denominada Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología), con fecha 30 de julio de 2015 y expediente número 018/15, se llevó a cabo la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 4 del fraccionamiento habitacional de tipo popular

denominado "Privalia Ambienta", ubicado en diversas Parcelas del Ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad; en cuyo Lote marcado con el número 02 de la Manzana III, se pretende llevar a cabo el desarrollo del condominio habitacional "PALO DE ARCO".

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

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

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

14. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0304/2016 de fecha 04 de mayo de 2016, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico/Ejecutivo de los condominios que denominan "Palo de Arco" y "Palo de Xixote, propuestos en los predios con claves catastrales 140110102083002 y 140110102083003, dentro del Fraccionamiento "Privalia Ambienta", en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de los mismos.

15. Mediante oficio número DMC/DT/1830/2016 de fecha 27 de mayo de 2016, la Dirección Municipal de Catastro emitió su opinión respecto al deslinde catastral de los lotes 02 de la manzana III, 03 de la manzana III, lote 02 de la manzana IV, lote 05 de la manzana IV, lote 03 e la manzana IV y lote 10 de la manzana IV, del Fraccionamiento "Privalia Ambienta", considerando que al no existir conflicto en sus dimensiones y linderos, entre lo establecido en el plano de lotificación autorizado (SEDESU/DDU/COU/FC/2121/2013) y la poligonal producto del deslinde catastral del fraccionamiento (DMC2013085), no es necesario el deslinde individual de los predios referidos.

16. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201602866 de fecha 28 de abril de 2016, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en el Lote 02 de la Manzana III, Etapa 4 dentro del Fraccionamiento Habitacional de Tipo Popular denominado "Privalia Ambienta", en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 11,692.277 m², un condominio con 90 viviendas.

17. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología), con fecha 31 de agosto de 2016 y expediente número EXP. 031/16, se llevó a cabo la Autorización de para la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del fraccionamiento habitacional de tipo popular denominado "Privalia Ambienta", ubicado en Carretera Estatal No. 40, Anillo Vial Fray Junípero Serra Km. 13+120 al 13+760, del Ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad; en cuyo Lote marcado con el número 02 de la Manzana III, se lleva a cabo el desarrollo del condominio habitacional "Palo de Arco".

18. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología mediante oficio número APC201600062 de fecha 25 de mayo de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio para el condominio habitacional de tipo popular denominado "Palo de Arco", ubicado en calle Cima San José sin número, Lote 02 de la Manzana III, del fraccionamiento "Privalia Ambienta", en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "90 viviendas".

19. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología), con número de expediente C-032/16 de fecha 14 de julio de 2016, se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "PALO DE ARCO", ubicado en calle Cima San José número 306, Lote 02 de la Manzana III, Etapa 4 del fraccionamiento denominado "Privalia Ambienta", en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, consistente en "90 VIVIENDAS".

20. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de fecha 14 de julio de 2016, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "PALO DE ARCO", ubicado en calle Cima San José número 306, Lote 02 de la Manzana III, Etapa 4 del fraccionamiento denominado "Privalia Ambienta", en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, presenta

comprobante de pago folio Z-5425247 de fecha 25 de julio de 2016 por la cantidad de \$ 35,603.00 (treinta y cinco mil seiscientos tres pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/4126/2016 de fecha 12 de agosto de 2016, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “PALO DE ARCO”, ubicado en calle Cima San José número 306, Lote 02 de la Manzana III, Etapa 4 del fraccionamiento denominado “Privalia Ambiente”, en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 35.87% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$ 1,471,543.91 (un millón cuatrocientos setenta y un mil quinientos cuarenta y tres pesos 91/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$1,765,177.07	X	64.13%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$1,471,543.91	

22. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/4126/2016 de fecha 12 de agosto de 2016 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, presenta fianza numero 4438-00388-8 de fecha 12 de agosto de 2016 por un monto de \$1´471,543.91 (un millón cuatrocientos setenta y un mil quinientos cuarenta y tres pesos 91/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1.- Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “PALO DE ARCO”, ubicado en calle Cima San José número 306, Lote 02 de la Manzana III, Etapa 4 del fraccionamiento denominado “Privalia Ambiente”, en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, consistente en “**90 VIVIENDAS**”.

2.- De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o aéreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

3.- Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$ 8,900,576.40 (ocho millones novecientos mil quinientos setenta y seis pesos 40/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 7,478.46 m2, que corresponden a la construcción de las viviendas que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201603192 de fecha 15 de julio de 2016, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;

XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;

XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;

XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;

XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y

XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

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

Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**PALO DE ARCO**", ubicado en calle Cima San José número 306, Lote 02 de la Manzana III, Etapa 4 del fraccionamiento denominado "Privalia Ambiente", en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, consistente en "**90 VIVIENDAS**", así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que se origina de un fraccionamiento autorizado, y cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 19 del Dictamen Técnico.

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 21 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 20 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]"; señalado en el considerando 22 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a "Fomento Constructivo Alterno", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS PARA EL CONDOMINIO HABITACIONAL DE TIPO POPULAR DENOMINADO "PALO DE ARCO"**, ubicado en calle Cima San José número 306, Lote 02 de la Manzana III, Etapa 4 del fraccionamiento denominado "Privalia Ambienta", en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, consistente en **"90 VIVIENDAS"**. Mismo que deberá dar cumplimiento a lo señalado en los Resolutivos del Dictamen antes mencionado.

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

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

CUARTO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González, y al Ing. David Rosalio Chang López, representante legal de la empresa denominada "Fomento Constructivo Alterno", S. A. de C. V.

**QUERÉTARO, QRO., A 7 DE SEPTIEMBRE DE 2016.
A T E N T A M E N T E**

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

SIN TEXTO

Arq. Mario Alberto Cortes Contreras
Representante Legal
Inmobiliaria Diarel S.A. de C.V.
Inmobiliaria Karuka S. A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Privada de Santa Ana** ubicado en Calle Avenida San Ariel No. 5289 del Fraccionamiento San Miguel II, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante oficio Número DDU/DU/221/2007 de fecha 18 de enero de 2007, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 95 viviendas.
2. Mediante oficio Número DDU/DU/1941/2007 de fecha 16 de abril de 2007, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Privada de Santa Ana ubicado en Calle Avenida San Ariel No. 5289, del Fraccionamiento San Miguel II, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
3. Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$40,787.44 (Cuarenta mil setecientos ochenta y siete pesos 44/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número G-645167 de fecha 17 de abril de 2007, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.
4. Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 08 de octubre de 2007 la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de Inmobiliaria Canarios, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Privada de Santa Ana.
5. Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, Privada de Santa Ana de fecha 15 de diciembre de 2007, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.
6. En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado, Privada de Santa Ana ubicado en Calle Avenida San Ariel No. 5289, del Fraccionamiento San Miguel II, se realizó conforme al proyecto autorizado.
7. Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 12 de agosto de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa. Inmobiliaria Diarel S.A. de C.V. Inmobiliaria Karuka S. A. de C.V, el Presidente y Secretario de la Asociación Conjunto Habitacional Privada Santa Ana A.C.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Privada de Santa Ana reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio Número DDU/DU/194/2007 de fecha 16 de abril de 2007, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

Publíquese una sola vez en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" con costo al desarrollador, debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a la Asociación de Condóminos.

Lo anterior con fundamento a lo dispuesto por los artículos 179, 180 Fracción VIII, 224, 225, 226, 228, 229, 234, 235 y 236 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, vigente hasta el día 30 de Junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.

Sin otro particular por el momento, me despido de usted enviándole un cordial saludo.

A t e n t a m e n t e
" C i u d a d d e T o d o s "

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

Arq. Mario Alberto Cortes Contreras
Representante Legal
Inmobiliaria Diarel S.A. de C.V.
Inmobiliaria Karuka S. A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Privada de Santa Elena** ubicado en Calle Avenida San Gabriel No. 5005 del Fraccionamiento San Miguel 2da, Etapa, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante oficio Número DDU/COPU/FC/9281/2008 de fecha 18 de diciembre de 2008, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 112 viviendas.
2. Mediante oficio Número DDU/COPU/FC/1007/2009 de fecha 02 de marzo de 2009, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Privada de Santa Elena ubicado en Calle Avenida San Gabriel No. 5005, del Fraccionamiento San Miguel 2da Etapa, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
3. Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$65,569.87 (Sesenta y cinco mil quinientos sesenta y nueve pesos 87/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número H 020001 de fecha 18 de marzo de 2009, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.
4. Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 13 de mayo de 2010 la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de Inmobiliaria Canarios, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Privada de Santa Elena.
5. Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, Privada de Santa Elena de fecha 20 de abril de 2011, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.

En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado, Privada de Santa Elena ubicado en Calle Avenida San Gabriel No. 5005, del Fraccionamiento San Miguel 2da Etapa, se realizó conforme al proyecto autorizado.

Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 28 de julio de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa. Inmobiliaria Diarel S.A. de C.V. Inmobiliaria Karuka S. A. de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación Conjunto Habitacional Privada Santa Elena A.C.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Privada de Santa Elena reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio Número DDU/COPU/FC/1007/2009 de fecha 02 de marzo de 2009, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

Publíquese una sola vez en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" con costo al desarrollador, debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a la Asociación de Condóminos.

Lo anterior con fundamento a lo dispuesto por los artículos 179, 180 Fracción VIII, 224, 225, 226, 228, 229, 234, 235 y 236 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, vigente hasta el día 30 de Junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.

Sin otro particular por el momento, me despido de usted enviándole un cordial saludo.

A t e n t a m e n t e
" C i u d a d d e T o d o s "

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
 - a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
- 3.- Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.
De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:
 - a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro
6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde **a los Municipios** la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código, de la siguiente forma:

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

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;

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

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

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

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para Venta de las Unidades Privativas, para lo cual mediante oficio número SAY/DAI/230/2016 de fecha 9 de febrero de 2016 la Secretaría del Ayuntamiento informa que dado que el fraccionamiento forma parte Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, es competencia de esta Secretaría, atender la solicitud de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para la Unidad Condominal "TERRACOTA".

9. Que mediante escrito recibido en esta Secretaría de Económico, Planeación Urbana y Ecología con fecha 21 de julio de 2016, signado por el Lic. Alberto Barba Puebla, representante legal de Desarrollos del Sur de Querétaro, S.A.P.I. de C.V., solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**Koloria**", ubicada en Avenida Paseo del Sur número 1805, Fraccionamiento Centro Sur, delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, consistente en una **Unidad Condominal conformada por cuatro condominios: Condominio 1: 94 viviendas, Condominio 2: 94 viviendas, Condominio 3: 94 viviendas y Condominio 4: 91 viviendas;** y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 8,494 de fecha 13 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular número 89 del Estado de Nuevo León, se hace constar la constitución de "Desarrollos del Sur de Querétaro", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, por parte de los señores Adrián Martínez Madero y Mauricio Martínez Madero.

2. Se justifica la propiedad del predio en que se desarrolla la Unidad Condominal, mediante Escritura Pública número 27,657 de fecha 13 de enero de 2015, inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad en el Folio Reales número 259380, 259387, 259405, 259421/2 de fecha 14 de marzo de 2008; en la que se hizo constar la Cancelación de Reserva de Dominio que otorga "Inmobiliaria Fuengirola" Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por los señores Gonzalo Bustamante Celayeta y Alberto Alejandro Romero Silva a favor de "Desarrollos del Sur de Querétaro", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, respecto al inmueble identificado como Fracción I resultante de la subdivisión de la Fracción II, a su vez resultante de la subdivisión del Lote F-2-A, resultante de la fusión de lotes denominados Lotes CS-13-1-B; Lote CS-13-2; Lote CS-13-3 y Lote F 3-B, Desarrollo Centro Sur (identificado también como fraccionamiento Centro Sur), delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, con una superficie de 23,332.60 m².

3. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/221/2015, de fecha 15 de junio de 2015, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la autorización en materia de Impacto Ambiental, para el proyecto habitacional "Koloria", a ejecutar en un predio con superficie total de 23,332.52 m², ubicado en La carretera estatal 400, Centro Sur, Querétaro, Qro.

4. Mediante oficio No. VE/1749/2015 de fecha 4 de noviembre de 2015, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 100 viviendas, para el desarrollo ubicado en la Fracción I resultante de la subdivisión de la Fracción II, a su vez resultante de la subdivisión del Lote F-2-A, resultante de la fusión de lotes denominados Lotes CS-13-1-B; Lote CS-13-2; Lote CS-13-6 y Lote F 3-B, Desarrollo Centro Sur, delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201507875 de fecha 23 de noviembre de 2015, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar una unidad condominal con cuatro (4) condominios, para un total de trescientos setenta y tres (373) viviendas, en el predio ubicado en Carretera Estatal 400, del Desarrollo Centro Sur.

6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente denominada Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201500055 de fecha 9 de septiembre de 2015, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio para la unidad condominal habitacional de tipo residencial denominada "Koloria", ubicada en Avenida Paseo del Sur número 1805, en el Desarrollo Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, consistente en 4 Condominios; Condominio 1: 94 viviendas, Condominio 2: 94 viviendas, Condominio 3: 94 viviendas y Condominio 4: 91 viviendas.

7. Mediante oficio de fecha 29 de septiembre de 2015, la Comisión Federal de Electricidad emitió mediante número de oficio 2432/2015 los estudios realizados para la factibilidad de servicio de energía eléctrica solicitados por "Desarrollos del Sur de Querétaro,

S.A.P.I. de C.V.” para el Desarrollo “Koloria”, que se localiza en Prol. Bernardo Quintana, Fracc. Centro Sur (S92938) entre Autopista Mex-Qro y Libramiento Sur, Municipio de Querétaro.

8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante plano sellado de fecha 11 de enero de 2016, emitió la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica para el fraccionamiento “Koloria”, ubicado en Prol. Bernardo Quintana, Desarrollo Centro Sur; perteneciente a la empresa denominada Desarrollos del Sur de Querétaro, S.A.P.I. de C.V.

9. Presenta oficio y planos autorizados con folio número 16-037 y expediente QR-004-15-D de fecha 30 de marzo de 2016 por parte de la Comisión Estatal de Aguas, en el que se aprobaron los proyectos de agua potable, drenaje pluvial y drenaje sanitario para el desarrollo ubicado en la Fracción I resultante de la subdivisión de la Fracción II, a su vez resultante de la subdivisión del Lote F-2-A, resultante de la fusión de lotes denominados Lotes CS-13-1-B; Lote CS-13-2; Lote CS-13-6 y Lote F 3-B, Desarrollo Centro Sur, delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

10. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Fracción V del Artículo 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor presenta escritura pública número 20,214 de fecha 20 de diciembre de 2013, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, donde se hace constar la transmisión anticipada y a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 12,923.30 m² ubicada en la Carretera Estatal a Huimilpan, para destinarse a obras públicas, servicios o reservas territoriales, derivado del desarrollo en comento denominado “Koloria”, ubicado en el Desarrollo Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

11. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expediente C-029/16 de fecha 28 de junio de 2016, se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominial habitacional de tipo residencial denominada “KOLORIA”, ubicada en Avenida Paseo del Sur número 1805, Desarrollo Centro Sur, delegación Josefa Vergara y Hernandez de esta ciudad, consistente en una **Unidad Condominial conformad de la siguiente manera: CONDOMINIO 1: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 94 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 4: 91 VIVINEDAS”.**

12. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de fecha 28 de junio de 2016, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominial Habitacional de Tipo Popular denominada “KOLORIA”, ubicada en Avenida Paseo del Sur número 1805, Desarrollo Centro Sur, delegación Josefa Vergara y Hernandez de esta ciudad,, presenta comprobante de pago folio R-3029382 de fecha 01 de julio de 2016 por la cantidad de \$ 19,950.00 (diecinueve mil novecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/3680/2016 de fecha 15 de julio de 2016, el avance de obras de urbanización de la Unidad Condominial Habitacional de Tipo Popular denominada “KOLORIA”, ubicada en Avenida Paseo del Sur número 1805, Desarrollo Centro Sur, delegación Josefa Vergara y Hernandez de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 31.76% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$ 1,179,816.71 (un millón ciento setenta y nueve mil ochocientos dieciséis pesos 71/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$1,329,981.54	X	68.24%	100% + 30%
		Total Fianza	\$1,179,816.71

14. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/3680/2016 de fecha 15 de julio de 2016 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, presenta fianza numero 2930-08167-8 de fecha 26 de julio de 2016 por un monto de \$ 1,179,816.71 (un millón ciento setenta y nueve mil ochocientos dieciséis pesos 71/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1.- Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir **la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para la Unidad Condominial habitacional de tipo residencial denominada “KOLORIA”, ubicada en Avenida Paseo del Sur número 1805, Fraccionamiento Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara Y Hernández de esta ciudad, consistente en “4 CONDOMINIOS: CONDOMINIO 1: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 94 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 4: 91 VIVIENDAS”.**, amparando su petición con el Visto Bueno de Condominio APC201500055 de fecha 9 de septiembre de 201, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente denominada Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, en los siguientes términos:

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

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

3.- Con base en el **Artículo 261 Fracción I** del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá depositar una fianza por la cantidad de **\$ 165,456.78 (ciento sesenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y seis pesos 78/100 M.N.)**, a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 138.17 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes y el bardeo que conforman la unidad condominal, indicados en la licencia de construcción número LCO201503370, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; **misma que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.**

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

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

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

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

- Ubicación de su cajón de estacionamiento
- Lugar en el que se debe depositar la basura.
- Los gastos de mantenimiento serán por cuenta del grupo de condóminos beneficiados.
- Respetar el reglamento de administración del condominio.
- Respetar el uso de suelo autorizado.
- Respetar las áreas de uso común.
- Prohibir la invasión y/o bardeo de las áreas de uso común.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;

XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;

XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;

XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;

XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y

XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

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

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a Desarrollos del Sur de Querétaro, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, PARA LA UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL DE TIPO POPULAR DENOMINADA "KOLORIA"**, ubicada en Avenida Paseo del Sur número 1805, Fraccionamiento Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara Y Hernández de esta ciudad, consistente en **"4 CONDOMINIOS: CONDOMINIO 1: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 94 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 4: 91 VIVIENDAS"**.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal de Josefa Vergara Y Hernández, y al Lic. Alberto Barba Puebla, representante legal de Desarrollos del Sur de Querétaro, S.A.P.I. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 9 DE AGOSTO DE 2016.
A T E N T A M E N T E**

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 14 FRACCIÓN II, 16 FRACCIONES I, XII, XIII Y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 112, 113, 114, 119, 143, 147 DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO VIGENTE HASTA EL DÍA 30 DE JUNIO DE 2012 Y EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” DE FECHA 31 DE MAYO DE 2012, Y LA LEY QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y REFORMA EL ARTÍCULO 25 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, PUBLICADA EL DÍA 22 DE MAYO DE 2015 EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”, AL ENCONTRARSE PREVISTA EL INICIO EN SU FORMACIÓN EL DESARROLLO INMOBILIARIO QUE NOS OCUPA, DURANTE LA VIGENCIA DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO TERCERO FRACCIÓN I PUNTOS I.I. Y I.III., SEXTO Y SÉPTIMO DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2015, PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL No. 1 TOMO II EL DÍA 20 DE OCTUBRE DE 2015, Y EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” DE FECHA 23 DE OCTUBRE DE 2015.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
 - a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
- 3.- Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:
 - a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre

otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

- b) Mediante el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la modificación de la Estructura Orgánica de la Administración Pública Municipal, en su Resolutivo Quinto se autoriza el cambio de nomenclatura de la Secretaría de Desarrollo Sustentable para quedar como Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.
- c) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal No. Tomo II, el día 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 23 de octubre de 2015, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el delegar facultades en materia de Desarrollo Urbano a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, acuerdo, estableciendo textualmente lo siguiente:

"... ACUERDO

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

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

I. En materia de fraccionamientos:

...I.I. La autorización de la denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles que estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados. (Artículo 186 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro).

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

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

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

6. Mediante escrito recibido con fecha 22 de abril de 2016, el Arq. Mario Alberto Limon Burgos, Representante Legal de la **Sociedad Mercantil denominada "Desarrolladora Uno", S.A. de C.V., solicita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el reconocimiento como vía pública, de una sección de la vialidad denominada Sierra Nevada, ubicada en una fracción del predio rústico identificado como El Rincón, de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, en la Delegación Félix Osores Sotomayor de ésta Ciudad**, en base a lo cual requiere a ésta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 70.381 de fecha 6 de febrero de 2009, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Folio Mercantil 38758, pasada ante la fe del Notario Público Adscrito de la Notaría Pública No. 7 de esta Demarcación Notarial, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Desarrolladora Uno", celebrada entre los CC. Carlos Huguenin Planter y Hugo Serrato Ángeles.

2. Mediante escritura pública número 33,764 de fecha 11 de marzo de 2016, emitida por el Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular número 32 de esta demarcación notarial, consta el otorgamiento de poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración por parte de "Desarrolladora Uno", S. A. de C.V." a favor del Arq. Mario Alberto Limon Burgos.

3. Mediante la licencia de subdivisión de predios no. 2008/632 con fecha 18 de noviembre de 2008, emitida por la dirección de Desarrollo Urbano, se determina factible la subdivisión del predio ubicado en una fracción del predio identificado como El Rincón, de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, delegación Félix Osores Sotomayor, propiedad del C. J. Guadalupe Servin Gómez, en cinco fracciones conforme a lo siguiente: fracción 1 con superficies de 30,000.00 m2, fracción 2 con superficies de 37,122.469 m2, fracción 3 con superficies de 178.31 m2, fracción 4 con superficie de 2, 275.061m2 y fracción 5 con superficies de 5,789.09 m2, señalando en dicha subdivisión que se deberá obtener la licencia de obras de urbanización por concepto de vialidad, para las fracciones 4 y 5, así como transmitir las a favor del municipio de Querétaro.

4. Mediante Escritura Pública número 75132 de fecha 6 de septiembre de 2010, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Folio Inmobiliario: 00362821/0002, pasada ante la fe del Notario Público Adscrito de la Notaría Pública No. 7 de esta Demarcación Notarial, se hace constar la protocolización de la subdivisión de predios no. 2008/632 emitida por la dirección de Desarrollo Urbano, así como la adquisición por parte de la empresa "Desarrolladora Uno", S.A. de C.V., de la fracción 1 de dicha subdivisión con superficies de 30,000.00 m2, siendo que para su desarrollo con actividades urbanas su acceso será a través de la vialidad en estudio.

5. De las superficies de la subdivisión de predios no. 2008/632 de fecha 18 de noviembre de 2008, emitida por la dirección de Desarrollo Urbano, la fracción 4 con superficie de 2,275.061m2, corresponde a una sección con longitud aproximada de 226.40 mts., y sección promedio de 11.57 mts., del cuerpo sur de la vialidad denominada **Sierra Nevada**, ubicada entre la Avenida Chula Vista y la calle Sierra Morena, de la que la sección poniente está incorporada dentro del fraccionamiento La Loma IX y el cuerpo norte colindante con la sección en estudio, dos fracciones forman parte del fraccionamiento Lomas San Ángel y el resto corresponde a una propiedad particular, con lo que se complementa la vialidad.

6. De conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se considera la vialidad denominada Sierra Nevada como parte de la estructura vial, de la cual la sección en estudio forma parte.

7. La vialidad que se pretende reconocer, fue desarrollada por la empresa Pulte México División Centro Sur. S. de R.L., deriva de lo señalado en el Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 18 de marzo de 2005, en que se emite la autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento "La Loma IX", condicionando a la empresa a urbanizar y dotar de infraestructura las vialidades que incorporarían a la mancha urbana y que sirve de acceso al Fraccionamiento La Loma IX, a partir de la Avenida de la Luz, permitiendo dotar de conectividad urbana al fraccionamiento citado, mejorando la distribución del tráfico local en una zona.

Para dar cumplimiento a lo anterior, Pulte México División Centro Sur. S. de R.L., ejecuto las obras de urbanización de tres fracciones de vialidades: Sierra Morena, Circuito Sierra Morena y la sección de Sierra Nevada en estudio, mismas que se encuentran totalmente urbanizadas y con la dotación de servicios.

8. La sección de la vialidad en estudio, está conformada por una poligonal con superficie de 2,275.061m2, teniendo una sección con longitud aproximada de 229.63 mts., y sección del arroyo vehicular promedio de 11.80 metros lineales, desarrollada a base de asfalto, incluyendo banquetas de concreto de 2.00 metros con guarnición, diseñada para un tránsito vehicular unidireccional y peatonal, que da acceso a lotes intermedios. En lo que respecta a los servicios de infraestructura, de inspección al sitio se verifico que dicha vialidad está dotada con alumbrado público, observando alcantarillas de drenaje sanitario e instalación hidráulica.

9. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para la vialidad que se reconoce, ubicada **en una fracción del predio rústico identificado como El Rincón, de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, en la Delegación Félix Osores Sotomayor de ésta Ciudad**, a partir de su intersección al oriente con la Avenida Chula Vista hasta su colindancia al poniente con la continuación de la misma vialidad desarrollada en el fraccionamiento La Loma IX, conforme se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Sierra Nevada

10. Se verifica en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que la nomenclatura propuesta no se repite en la nomenclatura de vialidades del municipio, siendo continuación de la misma vialidad al poniente con la misma nomenclatura, por lo que se considera factible la nomenclatura, como a continuación se indica:

- Sierra Nevada

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, tiene a bien aprobar los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización para el reconocimiento como vía pública, de una sección de vialidad con superficie de 2,275.061m2, ubicada en la fracción 4 del predio rústico identificado como El Rincón, de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, en la Delegación Félix Osores Sotomayor de ésta Ciudad**, conforme al trazo señalado en plano anexo.
2. Respecto a la NOMENCLATURA de la vialidad, esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el **Dictamen Técnico FAVORABLE para la autorización de la nomenclatura de la vialidad que se reconoce como vía pública, ubicada en la en la Delegación Félix Osores Sotomayor de ésta Ciudad**, para quedar de la siguiente manera:

- Calle Sierra Nevada.

3. Derivado de lo anterior, y para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario solicitante deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal por concepto de Derechos de Nomenclatura, la siguiente cantidad:

SIERRA NEVADA				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 601.00	\$ 60.00	
CALLE SIERRA NEVADA	229.63	\$1,202.00	\$120.00	\$1,322.00
SUBTOTAL				\$1,322.00
TOTAL				\$1,322.00

(Mil trescientos veintidos pesos 00/100 M.N.)

4. De conformidad con el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el solicitante deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.
5. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el solicitante deberá gestionar con el propietario de la fracción en que se encuentra la vialidad, la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, de la sección de la vialidad en estudio ubicada en la fracción 4 con superficie de 2,275.061m2, del predio identificado como El Rincón, de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, en la Delegación Félix Osores Sotomayor de ésta Ciudad; por concepto de vialidad.
6. La dotación de servicios de infraestructura urbana y servicios que requieran para el desarrollo del proyecto a desarrollar en la fracción 1 del predio rústico identificado como El Rincón, de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, en la Delegación Félix Osores Sotomayor de ésta Ciudad, serán proporcionados por parte del solicitante, no existiendo ninguna obligación adicional por parte del municipio en proporcionarlos.
7. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, tiene a bien aprobar los siguientes:

ACUERDA

PRIMERO. Se **OTORGA** a la **Sociedad Mercantil denominada “Desarrolladora Uno”, S.A. de C.V., la Autorización para el Reconocimiento de una sección de vialidad con superficie de 2,275.061m2, ubicada en la fracción 4 del predio rústico identificado como El Rincón, de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, en la Delegación Félix Osores Sotomayor de ésta Ciudad,** conforme al trazo señalado en plano anexo y al proyecto descrito en el Punto 8 del Dictamen Técnico del presente.

SEGUNDO. De existir obras faltantes de habilitar, conforme a lo señalado en el punto 7 de los Resolutivos del presente, la dotación de servicios de infraestructura urbana y servicios que requieran para el desarrollo del proyecto a desarrollar en la fracción 1 del predio rústico identificado como El Rincón, de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, en la Delegación Félix Osores Sotomayor de ésta Ciudad, serán proporcionados por parte del solicitante, no existiendo ninguna obligación adicional por parte del municipio en proporcionarlos.

TERCERO. Se **OTORGA** a la **Sociedad Mercantil denominada “Desarrolladora Uno”, S.A. de C.V., la Autorización de la NOMENCLATURA de la vialidad ubicada en la fracción 4 resultante de la subdivisión del predio rústico identificado como El Rincón, de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, en la Delegación Félix Osores Sotomayor de ésta Ciudad,** para quedar conforme a lo establecido en el considerando número 9 y 10 del Dictamen Técnico y 2 de los Resolutivos del dictamen, señalados dentro del presente Acuerdo.

CUARTO. El promotor deberá dar cumplimiento a las obligaciones impuestas en el punto 6, del presente Dictamen Técnico, así como a lo señalado en el punto 3, de los Resolutivos del Dictamen Técnico del presente. Así mismo, se instruye al Síndico Municipal para que suscriba el instrumento público en el que se hará constar la transmisión 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 una la superficie de 2,275.061m2,, por concepto de vialidad correspondiente perteneciente la fracción 4 del predio rústico identificado como El Rincón, de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, en la Delegación Félix Osores Sotomayor de ésta Ciudad.

QUINTO. El presente documento no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las fracciones a las que dará acceso la vialidad, las cuales para su desarrollo deberán de dotar de los servicios necesarios de infraestructura o que requiere para su correcto funcionamiento, así como contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro y sus reglamentos.

SEXTO. 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.

SEPTIMO. La presente resolución se expide de conformidad a lo estipulado en el Código Urbano del Estado de Querétaro vigente a partir del día 1 de julio de 2012.

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

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en dos ocasiones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 20 (veinte) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

SEGUNDO. La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los medios de difusión antes descritos.

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

CUARTO. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, deberá realizar el seguimiento a lo señalado en los puntos resolutivos 3 al 9 del Dictamen Técnico.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección General Jurídica Municipal, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, a la sociedad denominada “Desarrolladora Uno”, S.A. de C.V.

SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 9 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.**

.....

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 13 de septiembre de 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 50 hab./ha. (H0.5), a uso Habitacional y de Servicios con densidad de población de 400 hab./ha. (H4S), para dos predios identificados con claves catastrales 14 01 001 23 116 102 y 14 01 001 23 116 125, ubicados en Circuito Balcones; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 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. 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. Los cambios de densidad de población se refieren a la posibilidad de modificación de ésta, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la densificación de viviendas; conformación física y/o crecimiento de los centros poblacionales, exigencia de mayores servicios de infraestructura requeridos, a los cambios económicos, sociales y demográficos, u otras circunstancias específicas.

5. 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.**

6. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Víctor Manuel González Juaristi, Representante legal de la Persona Moral denominada "Bienes Raíces Juriquilla" S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad de Población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para los predios identificados con las claves catastrales 14 01 001 23 116 125 y 14 01 001 23 116 102 ubicados en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; radicándose su petición en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 233/DAI/2016.

7. La solicitante acredita su legal existencia, la propiedad de los predios y la debida representación a través de los siguientes instrumentos:

- 7.1. Escritura Pública número 4,036 de fecha 23 de abril de 1987, pasada ante la fe del Licenciado Juan Vicente Matute Ruiz, Notario titular de la Notaría Pública número 49, del entonces Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría Pública número 179 del mismo distrito, a través de la cual se acredita la legal constitución de la persona moral denominada Bienes Raíces Juriquilla, S.A. de C.V.;
- 7.2. Escritura pública número 16,578 de fecha 25 de mayo de 1989, pasada ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario titular de la Notaría Pública número 5, de esta demarcación notarial, a través de la cual se acredita la propiedad de los predios.
- 7.3. Escritura pública número 22,203 de fecha 23 de junio de 2006, pasada ante la fe del Licenciado Juan Vicente Matute Ruiz, Notario titular de la Notaría Pública número 179, del entonces Distrito Federal, a través de la cual se protocoliza el acta de asamblea general ordinaria, en la que se otorga poder general y especial a favor de Luis Martín Hurtado Castellanos;
- 7.4. Escritura pública número 44,565 de fecha 29 de septiembre de 2005, pasada ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario titular de la Notaría Pública número 5, de esta demarcación notarial, a través de la cual se otorga poder a favor de Víctor Manuel González Juaristi.

8. Mediante oficio SAY/DAI/1699/2016 de fecha 07 de septiembre de 2016 la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la emisión de su opinión técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología debidamente fundada y motivada, remitiéndola bajo el número de folio 160/16 de la que se desprende lo siguiente:

"...Antecedentes

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, **el Arq. V. Manuel González Juaristi; Representante Legal de Bienes Raíces Juriquilla S.A. de C.V., Solicita el Cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5), a uso Habitacional y de Servicios con densidad de población de 400 hab./ha. (H4S), para dos predios identificados con**

claves catastrales 14 01 001 23 116 102 y 14 01 001 23 116 125, que en conjunto conforman una superficie de 51,480.67 m², ubicados en Circuito Balcones; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior en virtud de que en el predio en estudio se pretende llevar a cabo un desarrollo habitacional, comercial y de servicios, con un proyecto con carácter turístico.

2. Por escritura pública número 4,036 de fecha 23 de abril de 1987, pasada ante la fe del Lic. Juan Vicente Matute Ruiz, titular de la Notaría Pública número 49 del Distrito Federal, se hace constar el contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable, que otorgan los señores Licenciado Juan José Torres Landa García, Licenciado Juan Francisco Torres Landa García, Juan Germán Torres Landa García, Juan Arturo Torres Landa García y "Consorcio Inmobiliario y Recreativo", S. A. de C. V., representada por el señor Licenciado Juan José Torres Landa García, y por virtud de la cual se constituye "Bienes Raíces Juriquilla", S. A. de C. V.

3. Mediante escritura pública número 44,565 de fecha 29 de septiembre de 2005, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Público número 5 de esta demarcación notarial, compareció el C. P. Luis Martín Hurtado Castellanos, en su carácter de Apoderado Legal de la empresa denominada "Bienes Raíces Juriquilla", S. A. de C. V., para efecto de otorgar un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor del Arquitecto Víctor Manuel González Juaristi.

4. Se acredita la propiedad de los predios en estudio, a favor de Bienes Raíces Juriquilla", S. A. de C. V., mediante escritura pública 16,578 de fecha 25 de mayo de 1989, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Titular de la Notaría número 5 de el Partido Judicial de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en la Partida 223, Libro 99-A, Tomo XIII, de fecha 25 de junio de 1990.

5. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo 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 007/0002, se encontró que los predios en estudio cuentan con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 50 Hab./Ha. (H0.5).

6. Los predios en estudio, se ubican al sur y sur poniente de la Presa El Cajón, misma que se localiza al norte de la ciudad en la zona de Juriquilla, destacando que los lotes forma parte de los desarrollos de la zona de Juriquilla diseñados en su estructura urbana y de infraestructura para generar vivienda de tipo residencial campestre, conformado por los fraccionamientos Jurica El Cajón y Jurica Santa María, Balcones de Juriquilla, Cumbres del Lago entre otros, fraccionamientos diseñados con lotes unifamiliares, así como macrolotes en los que se han establecido conjuntos habitacionales, conservando el carácter residencial campestre en sus proyectos, así como la densidad de población homogénea, destacando que los predios se ubican en una zona en proceso de consolidación.

7. Si bien el promotor, no presenta un proyecto del desarrollo que se pretende llevar a cabo en el sitio, que permita llevar a cabo un análisis general del mismo, presenta un bosquejo esquemático, en donde se observa que dadas las condiciones físicas del terreno, genera un proyecto con edificaciones distribuidas en toda su trayectoria de los predios, los cuales a fin de fortalecer las actividades para que éstas tengan un mayor grado de diversificación, consideran usos mixtos con comercios apoyado con servicios que equilibren las áreas habitacionales, las cuales conservan el carácter residencial, con el aprovechamiento de la visual hacia la presa de El Cajón, propiedad de la empresa, concentrando el área de estacionamiento sobre la vialidad de acceso, buscando que las actividades de convivencia se generen sobre una zona con uso peatonal exclusivo, generando un área intermedia con la presa, para actividades de recreación y descanso, a fin de no mezclar el uso del automóvil con el desarrollo que se induciría en la zona.

8. El acceso al sitio se da a través del Libramiento Surponiente con conexión a vialidades del fraccionamiento Cumbres del Lago o del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, con comunicación hacia la zona de Juriquilla, que conecta con el acceso al fraccionamiento Balcones de Juriquilla, dentro del que se encuentra la vialidad Paseo de El Cajón que da acceso a los predios en estudio, haciendo notar que se debe presentar un estudio de impacto vial que permita analizar a mayor detalle las interconexiones referidas, así como verificar la sección y características de la vialidad, para soportar los flujos vehiculares que se generarían con el proyecto.

9. En lo que se refiere al número de viviendas del proyecto, de conformidad con la densidad de población de 50 hab./ha que le otorga el Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González y la superficie de 51,480.67 m² con que cuenta la poligonal conformada por los lotes en estudio, podrían desarrollar 51 viviendas, siendo que para la densidad de población de 400 hab./ha. solicitada estarían en posibilidad de establecer hasta de las 412 viviendas en el sitio.

10. Se hace notar que al ubicarse los predios, en los márgenes del cuerpo de agua correspondiente a la presa El Cajón, a fin de prever los factores de riesgo y llevar a cabo las obras necesarias de prevención de riesgo en el sitio, el promotor debe contar con el aval de la Comisión Nacional del Agua, a fin de que le sean señaladas las medidas de protección que se deben ejecutar a fin de evitar riesgos en el proyecto a desarrollar.

11. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que el predio se encuentra sin desarrollar, existiendo al interior de los predios, limpieza de terreno, trazo de secciones viales, y habilitación en algunos puntos de la poligonal, de áreas verdes habilitadas con trabajos de jardinería ornamental, así mismo el predio se encuentra circundado en su colindancia sur y sur poniente, con

muros de contención y enmallado ciclónico, lindando con el fraccionamiento Balcones del Acueducto, así mismo en la colindancia norte, colinda el predio con el cuerpo de agua, el cual corresponde a la presa El Cajón, destacando que el acceso a los predios, se da a través de la vialidad denominada Circuito Balcones.

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 50 hab./ha. (H0.5), a uso Habitacional y de Servicios con densidad de población de 400 hab./ha. (H4S), para dos predios identificados con claves catastrales 14 01 001 23 116 102 y 14 01 001 23 116 125, que en conjunto conforman una superficie de 51,480.67 m², ubicados en Circuito Balcones; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior dada la ubicación y uso pretendido, en el que se pretende inducir un desarrollo que apoyará la consolidación de la estructura urbana con su integración a esa zona, en función de la aptitud territorial, condiciones de infraestructura urbana y accesibilidad, así como contar con una superficie adecuada para su desarrollo, al ubicarse en una zona en proceso de consolidación en la que se cuenta con dotación de infraestructura para el proyecto a desarrollar, en el que se conservarían las características de la vivienda residencial predominante en la zona, desarrollando el proyecto con edificaciones verticales, dotándolos de instalaciones y obras complementarias que otorgan una mayor posibilidad de utilización del suelo y con un mayor aprovechamiento, además de ubicar zona de comercio y servicios que generan sustentabilidad al proyecto con el aprovechamiento de la presa de El Cajón para integrar actividades recreativas y de esparcimiento, bajo la condición de resolver lo relativo a la accesibilidad vial a la zona y los impactos viales y ambientales que se generen, sin que se modifique la estructura urbana establecida en el sitio, en congruencia con las políticas y dinámica de crecimiento y saturación de lotes al interior de la mancha urbana de la ciudad, privilegiando la generación de proyectos que contribuyen al dinamismo y crecimiento ordenado de la ciudad, dotándola de equipamiento, y consolidando una imagen urbana homogénea, y con lo planteado 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, así mismo 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 se recomienda condicionar a lo siguiente:

- El promotor debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, la cual depende de la Dirección de Atención Ciudadana, 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 tanto por el Código Urbano del Estado de Querétaro como por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar y bajo el parámetro de coeficientes y altura máximos autorizados.
- 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, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- 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, debiendo tomarse en cuenta la ubicación y cercanía del predio con el cuerpo de agua correspondiente a la presa El Cajón.
- 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.
- 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, donde los gastos generados, serán a cuenta del promotor, obteniendo el alineamiento vial, respetando las secciones de vialidad principal y lateral que le sean indicadas.
- Dada la ubicación del predio, el promotor debe realizar los estudios hidráulicos e hidrológicos necesarios y presentar su validación por la Comisión Nacional del Agua, señalando la infraestructura necesaria así como las obras de contención y/o áreas de restricción a considerar, a efecto de mitigar el impacto que se pueda generar por riesgos de inundación en la zona, dada su colindancia con el cuerpo de agua correspondiente a la Presa El Cajón, así como respetar las restricciones de construcción 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.

- 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.
- 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, debe 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.

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 dictaminación 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. A través del oficio SAY/DAI/1700/2016, de fecha 07 de septiembre de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera su opinión técnica respecto al cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de Población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a habitacional con 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para los predios identificados con Clave Catastral 14 01 001 23 116 125 y 14 01 001 23 116 102 ubicados en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; Dependencia que da contestación a través del oficio SEMOV/1171/2016 a través del cual remite el Estudio Técnico con folio ETM/110/2016 del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento el 31 de agosto de 2016 y el 6 de septiembre de 2016, el C. Víctor Manuel Gonzalez Juaristi, Representante Legal de Bienes Raíces Juriquilla S.A. de C.V., solicita cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 50 habitantes por hectárea (H05) a uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 habitantes por hectárea y servicios (H4S), para el predio identificado con clave catastral 14-01-001-23-116-125 y superficie de 11,023.36 m2 y para el predio identificado con la clave catastral 14-01-001-23-116-102 que cuenta con una superficie de 40,457.310 m2.
2. Mediante Escritura Publica No. 16,578 de fecha 25 de Mayo de 1989, ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martinez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Numero 5 de este Partido Judicial, se acredita la propiedad de un predio con superficie total de 229,556.44 m2, a favor de “Bienes Raíces Juriquilla” S.A. de C.V.
3. Mediante Escritura Publica No. 44,565 de fecha 29 de septiembre de 2005, ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martinez, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 5 de este Partido Judicial, se acredita el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, otorgado al C. Víctor Manuel Gonzalez Juaristi por “Bienes Raíces Juriquilla” S.A. de C.V. por conducto de su Apoderado Legal el C. Luis Martin Hurtado Castellanos
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; 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.
5. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, 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 007/0002, los predios en estudio se ubican en zona con uso de suelo asignado Habitacional con densidad de población de hasta 50 habitantes por hectárea (H05) y en zona con uso de suelo Protección Ecológica de Preservación Ambiental (PEPE), de conformidad con el siguiente esquema:



6. Se presenta un esquema general de ubicación en planta de 11 construcciones al interior de los predios en estudio, sin indicar cotas, medidas o superficies, ni incluir cortes, fachadas o plantas arquitectónicas que permitan evaluar las condicionantes particulares del proyecto pretendido.

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 L92 aplicable a la Unidad de Gestión Ambiental No. 92 "Cañada Juriquilla", señala que para dicha Unidad, se deberá "Proteger el 100% de los ecosistemas presentes en la UGA con énfasis en la conservación de matorral crasicaule y bosque tropical caducifolio y vegetación de galería, así como en el cuerpo de agua. Realizar el adecuado mantenimiento de los cuerpos de agua existentes con el fin de asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos evolutivos – ecológicos que prevén servicios ambientales al Municipio."

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 Santa Rosa Jáuregui, se determina lo siguiente:

1. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano indica que las zonas contiguas al predio cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 50 habitantes por hectárea (H05). De acuerdo a dicho instrumento la zona tiene asignada una densidad muy baja.

Condiciones generales del contexto urbano

6. El predio identificado con la clave catastral 14-01-001-23-116-102 tiene frente a la presa El Cajón, asimismo, una fracción se ubica dentro del Área Natural Protegida La Cañada Juriquilla, además cuenta con una construcción al Oriente del predio. El predio identificado con la clave catastral 14-01-001-23-116-125 se encuentra libre de construcciones.

Condiciones generales de la Red de Movilidad Urbana Municipal

7. Los predios en estudio no cuentan con infraestructura peatonal habilitada. Existe una cantidad muy baja de nodos o actividades complementarias que puedan promover viajes peatonales desde y hacia el predio. La franja del predio con frente directo a la presa El Cajón cuenta con pendientes menores al 5% adecuadas para promover la movilidad peatonal, en tanto que la zona Oriente y Poniente tiene pendientes superiores al 10%, con menor aptitud para promover viajes peatonales. **Por lo anterior se determina que los predios en estudio no tienen conectividad peatonal, no obstante, cuentan con el potencial de promover viajes peatonales mediante la habilitación de infraestructura peatonal acorde a los flujos esperados por los proyectos pretendidos, siempre y cuando se generen actividades complementarias tales como plantas bajas activas o zonas comerciales integradas al proyecto que puedan dar servicio local a los usuarios finales.**
8. No existe infraestructura ciclista dentro de los predios en estudio ni dentro de su zona de influencia ciclista, las pendientes promedio de la zona fluctúan entre el 5 y el 30%, por lo cual algunas zonas son susceptibles de promover la movilidad ciclista en condiciones óptimas. Existe una cantidad baja de nodos o actividades complementarias que podrían promover viajes ciclistas desde y hacia el predio. **Por lo anterior se determina que la conectividad y accesibilidad ciclista del predio en estudio es baja y que el potencial de generar viajes ciclistas en condiciones óptimas desde y hacia el predio es media, mediante la habilitación de la infraestructura ciclista como parte del proyecto pretendido.**
9. El paradero de transporte público existente más cercano se localiza a una distancia aproximada de 2,500 metros del extremo más lejano de los predios en estudio, distancia superior a la distancia máxima adecuada de 500 metros para la realización de recorridos peatonales hacia un paradero de transporte público a fin de promover viajes intermodales en dicho medio de transporte. A través de dicho paradero se puede acceder únicamente a una ruta de transporte público del Sistema de Transporte Público Metropolitano. **Por lo anterior se determina que la accesibilidad y conectividad del predio con el sistema de transporte público metropolitana es muy baja, con un potencial bajo de mejora en el mediano y largo plazo mediante la generación de la infraestructura necesaria que permita la eventual integración del sistema de transporte público con el proyecto toda vez que la zona de estudio es predominantemente una zona con un modelo de desarrollo urbano disperso y de baja densidad, con baja factibilidad para ampliar la cobertura del servicio.**
10. El predio tiene acceso desde la calle Circuito Balcones, vialidad de jerarquía vial local, con sección vial reducida de 12 metros, sin banquetas habilitadas y un carril de circulación por sentido, orientada a la movilidad en automóvil y sin infraestructura ciclista. **Por lo anterior se determina que los predios en estudio tienen una conectividad vial media, con capacidad vial baja y sin potencial para promover la movilidad no motorizada en condiciones óptimas, siendo no apta para el desarrollo de proyectos con intensidad de aprovechamiento del suelo alta o muy alta**

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, se determina que los predios se ubican en una zona urbana dispersa de baja densidad, con intensidad de aprovechamiento del suelo muy baja, con conectividad vial baja, con condiciones limitadas para promover la movilidad no motorizada, que el proyecto pretendido tiene una orientación predominante hacia el uso del automóvil y que la zona tiene un potencial muy bajo de conectarse eventualmente con la red de transporte público metropolitano. No obstante, existe el potencial de realizar acciones para mejorar la infraestructura existente a fin de mitigar las externalidades negativas esperadas derivadas de la autorización de un incremento medio de densidad de población, resultando indispensable la realización de acciones para mejorar el potencial de promover la movilidad no motorizada mediante la modificación del proyecto presentado, a fin de que se genere un desarrollo urbano integral que incorpore usos mixtos que ofrezcan servicios de escala local a los usuarios finales del proyecto pretendido y de las zonas habitacionales aledañas, promoviendo la movilidad no motorizada.

Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por el C. Víctor Manuel Gonzalez Juaristi, Representante Legal de "Bienes Raíces Juriquilla" S.A. de C.V., quien solicita cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 50 habitantes por hectárea (H05) a uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 habitantes por hectárea y servicios (H4S), para el predio identificado con clave catastral 14-01-001-23-116-125 y superficie de 11,023.36 m² y para el predio identificado con la clave catastral 14-01-001-23-116-102 que cuenta con una superficie de 40,457.310 m². Para lo cual, **para la autorización de cualquier proyecto a realizarse dentro de los predios en estudio, se deberá dar cumplimiento a las siguientes condicionantes generales, a fin de garantizar la adecuada integración urbana sustentable de los proyectos pretendidos a su contexto y minimizar los impactos urbanos potenciales generados en la zona:**

1 Alineación con niveles superiores de planeación y los instrumentos derivados de la Política Ambiental

- 1.1 A fin de que la realización del proyecto se encuentre alineada con la normatividad vigente aplicable en materia ambiental, se deberá dar cumplimiento a lo siguiente:
- 1.1.1 No se autorizará ningún tipo de construcción o modificación a la vegetación y subsuelo existente dentro de la superficie del predio ubicada dentro de la Unidad de Gestión Ambiental No. 92. "Cañada Juriquilla". De conformidad con la Estrategia "EP-25" del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, dicha superficie deberá reforestarse a costa del solicitante, con especies nativas, de acuerdo a las especificaciones técnicas que a su efecto le indique la Dirección de Ecología Municipal, con especial énfasis en las zonas degradadas, a fin de restaurar sus valores ambientales originales. Dicha superficie

deberá ser donada a título gratuito al Municipio de Querétaro, a fin de otorgarse al Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA) para la protección y conservación del Área Natural Protegida “La Cañada Juriquilla”. El uso de suelo de la totalidad de dicha superficie se mantendrá como Preservación Ecológica de Protección Especial (PEPE).

- 1.1.2 Las especies arbóreas nativas existentes en la superficie del predio ubicada dentro de la UGA No. 100 “Zona Urbana de Querétaro”, deberán ser reutilizadas y/o reubicadas preferentemente en las áreas verdes del proyecto, o en zonas ubicadas dentro de la UGA No. 92 “Cañada Juriquilla”.

2 Integración a la red de movilidad urbana municipal

- 2.1 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 existentes dentro de su zona de influencia, considerando el uso de suelo asignado, así como la magnitud y los 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 en movilidad urbana 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.
- 2.2 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.
- 2.3 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.
- 2.4 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 de los predios, garantizando que no se obstaculice ni entorpezca la circulación de la vialidad que le da acceso.
- 2.5 En materia de estacionamiento se deberá cumplir con lo siguiente:
- 2.5.1 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.
- 2.5.2 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.
- 2.5.3 Cualquier puerta o reja de acceso a los predios deberán abatir hacia el interior del predio sin obstaculizar ni invadir el espacio de banqueta.
- 2.5.4 No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento al frente de los predios con acceso directo desde la vía pública, a fin de promover la seguridad de peatones y ciclistas y minimizar las afectaciones al funcionamiento de la vialidad que da acceso al predio. Las áreas destinadas a estacionamiento deberán ubicarse en niveles subterráneos o superiores, o en las partes posteriores de las edificaciones.
- 2.5.5 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.
- 2.5.6 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.
- 2.6 En caso de que los giros que integren los proyectos a realizar dentro de los predios contemplen la prestación del servicio de acomodadores o de recepción y depósito de vehículos, se deberá considerar para la realización de los proyectos arquitectónicos lo establecido en el Reglamento de Estacionamientos y Servicio de Recepción y Depósito de Vehículos del Municipio de Querétaro.

Asimismo, se deberán designar dentro de los proyectos arquitectónicos las áreas necesarias para el correcto funcionamiento de dicho servicio completamente al interior de los predios, 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 de los predios, contando con una zona de vehículos en espera de ser atendidos, una zona de acceso y una zona de salida 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 al menos las zonas de ascenso y descenso de usuarios necesarias para los giros pretendidos, que incluyan bahías para el estacionamiento y espera de vehículos de forma simultánea, lo cual se determinará considerando la cantidad y dimensiones de los giros y proyectos pretendidos que lo requieran, y será indicado en el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, dichas áreas no podrán ubicarse contiguas al alineamiento, por lo cual deberán operar completamente al interior de los predios sin obstaculizar o invadir de forma alguna la banqueta con su operación, 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 a los predios.

- 2.7 Se deberá liberar dentro de los predios la superficie necesaria para instalar al menos 1 bahía de ascenso y descenso de transporte público debidamente habilitada y señalizada, de conformidad con las características y diseño que a su efecto le indique el Instituto Queretano del Transporte y la Secretaría de Movilidad, lo cual quedará asentado en el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, a fin de permitir la eventual vinculación del proyecto con la red de transporte público metropolitano en el mediano o largo plazo.

3 Integración sustentable con el medio ambiente

- 3.1 Todas las planchas de estacionamiento, áreas verdes, azoteas de todas las construcciones, 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 de los predios durante eventos de lluvia (tales como cisternas o tanques de almacenamiento, jardineras inundables, parques esponja, vasos reguladores 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.
- 3.2 Las superficies libres de construcción tales como áreas verdes, terrazas, espacios públicos, zonas de transición público – privada y áreas de estacionamiento, deberán contar con árboles nativos o de bajo consumo de agua, de especies que sean generadoras de sombra, a fin de promover la movilidad peatonal y ciclista, reducir el efecto de calentamiento de isla urbana y mejorar 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.

4 Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

- 4.1 Se deberán generar zonas de transición público – privada en los accesos de las edificaciones que se realicen al interior de los predios en estudio, a fin de generar transiciones urbanas de calidad desde la vía pública o desde las áreas comunes, que sirvan como plazas de acceso a las construcciones pretendidas. Dichas zonas deberán tener dimensiones acordes a los flujos esperados generados por cada proyecto, a fin de que se conformen como zonas estanciales que permitan la espera y flujo de los usuarios, sin entorpecer la movilidad peatonal en las banquetas, contribuyendo a su vez a mejorar la imagen urbana de la zona, el funcionamiento de la vía pública y la integración de los proyectos a su contexto inmediato.
- 4.2 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, árboles, rampas de acceso a las edificaciones diseñadas con accesibilidad universal, luminarias, y biciestacionamientos, así como otros elementos de mobiliario urbano 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.
- 4.3 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, acondicionándolas 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.
- 4.4 Al menos el 60% de la totalidad de los alineamientos de los predios con frente a vial pública deberán estar libres 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. 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 las delimitaciones deberán realizarse mediante rejas u otros elementos que permitan una alta permeabilidad visual.

5 Integración armónica de edificaciones en altura

- 5.1 Las edificaciones pretendidas deberán respetar la altura máxima permitida para el uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 habitantes por hectárea y Servicios (H4S) de 4 niveles o 14 metros, a fin de mantener un equilibrio en la imagen urbana de la zona consistente en vivienda unifamiliar de baja altura y mantener las visuales urbanas existentes hacia la presa El Cajón.

6 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada

- 6.1 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:
- 6.1.1 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;
- 6.1.2 La altura mínima requerida desde el nivel de banqueta al lecho bajo de la señalización vertical sobre las banquetas debe ser de 220 cms;
- 6.1.3 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;
- 6.1.4 La pendiente transversal de banquetas, senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal deberá ser menor al 2%;
- 6.1.5 Las juntas de pavimentos no podrán ser mayores a 13 mm; y
- 6.1.6 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.
- 6.2 Toda vez que se espera un mayor flujo peatonal derivado del mayor aprovechamiento del predio, se deberán habilitar banquetas en ambos márgenes de todas las vialidades que se realicen al interior del predio y en su conexión con Circuito Balcones. Dichas banquetas deberán tener una sección constante libre de obstáculos de al menos 1.50 metros (franja de circulación), y con una franja de servicios con sección mínima de 0.50 metros (sin contar la guarnición), sobre la cual se deberán ubicar elementos de mobiliario urbano, alumbrado público, rampas de acceso, arboles, etc. 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.
- 6.3 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.
- 6.4 No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de las banquetas a lo largo de los alineamientos para generar accesos a los predios. 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 la habilitación de una rampa sobre la franja de servicio en el margen de la banqueta contiguo al arroyo vehicular, respetando la franja de circulación peatonal de al menos 1.50 metros medidos a partir del alineamiento, libre de obstáculos, desniveles y rampas.

7 Dotación de Infraestructura Ciclista

- 7.1 Se deberá generar una red ciclista integral dentro del proyecto a fin de garantizar el acceso ciclista seguro y eficiente al interior de los predios y en todas las vialidades que se realicen y en aquellas existentes que den acceso a los predios, de conformidad con los parámetros técnicos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad, la cual le dará el Visto Bueno correspondiente, previo a la autorización de cualquier proyecto al interior de dichos predios.
- 7.2 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 las licencias de construcción correspondientes, debiendo localizarlos al interior de los predios en alguna zona o zonas de uso común o de transición público-privada, a nivel de los accesos principales y con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta.

8 Implementación e integración de Usos Mixtos

- 8.1 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 plantas bajas activas o zonas comerciales con acceso peatonal directo desde la vía pública, destinadas a usos comerciales y/o de servicios de escala local, compatibles con el uso de suelo asignado al predio, que den servicio local a los usuarios finales del proyecto y a los habitantes dentro de la zona de influencia directa de los predios, a fin de reducir el potencial de generación de viajes en automóvil para el abastecimiento y el acceso a servicios básicos dentro de la zona.
- 8.2 Se deberá garantizar que los usos de suelo y giros que conformen el proyecto no generen contaminación por ruido, energía térmica, vibraciones, etc. apeguándose a lo establecido en el Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable. Las construcciones deberán 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 a los otros usos al interior del desarrollo. Dicho acondicionamiento será indispensable a fin de otorgar las licencias construcción y de funcionamiento correspondientes.

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

10. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6125/2016 de fecha 06 de septiembre de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

11. 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 50 Hab./Ha. (H0.5) a Habitacional con densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para los predios identificados con las claves catastrales 14 01 001 23 116 125 y 14 01 001 23 116 102 ubicados en Circuito Balcones, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, toda vez que dada la ubicación y uso pretendido, en el que se pretende inducir un desarrollo que apoyará la consolidación de la estructura urbana con su integración a esa zona, en función de la aptitud territorial, condiciones de infraestructura urbana y accesibilidad, así como contar con una superficie adecuada para su desarrollo, al ubicarse en una zona en proceso de consolidación en la que se cuenta con dotación de infraestructura para el proyecto a desarrollar, en el que se conservarían las características de la vivienda residencial predominante en la zona, desarrollando el proyecto con edificaciones verticales, dotándolos de instalaciones y obras complementarias que otorgan una mayor posibilidad de utilización del suelo y con un mayor aprovechamiento, además de ubicar zona de comercio y servicios que generan sustentabilidad al proyecto con el aprovechamiento de la presa de El Cajón para integrar actividades recreativas y de esparcimiento, bajo la condición de resolver lo relativo a la accesibilidad vial a la zona y los impactos viales y ambientales que se generen, sin que se modifique la estructura urbana establecida en el sitio, en congruencia con las políticas y dinámica de crecimiento y saturación de lotes al interior de la mancha urbana de la ciudad, privilegiando la generación de proyectos que contribuyen al dinamismo y crecimiento ordenado de la ciudad, dotándola de equipamiento, y consolidando una imagen urbana homogénea, y con lo planteado 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.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2016, en el Punto 3, Apartado III, inciso 31, 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 50 Hab./Ha. (H0.5) a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para los predios identificados con las claves catastrales 14 01 001 23 116 125 y 14 01 001 23 116 102, ubicados en Circuito Balcones, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; lo anterior de conformidad con la opinión técnica **160/16** emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, descrita dentro del Considerando 8 del presente Instrumento.

SEGUNDO. La persona moral denominada “Bienes Raíces Juriquilla” S.A. de C.V., deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica 160/16 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y al Estudio Técnico ETM/110/2016 emitido por la Secretaría de Movilidad, referidos en el Considerandos 8 y 9 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 a la persona moral denominada “Bienes Raíces Juriquilla” S.A. de C.V.; quien deberá remitir una copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo a la persona moral denominada "Bienes Raíces Juriquilla" 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 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, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Ecología Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la persona moral denominada "Bienes Raíces Juriquilla" 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 CATORCE DE SEPTIEMBRE DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

SIN TEXTO



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”.