

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

---

18 de Octubre de 2016 · Año II · No. 27

## ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 1 de la Parcela 139 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 15 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 1 de la Parcela 141 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 29 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 2 de la Parcela 141 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 43 Acuerdo por el que se acepta cubrir en especie (efectivo) y al contado, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar por la autorización de un condominio habitacional que se pretende desarrollar en el predio identificado como fracción 1, Lote 6, del predio 2 de la Rica Fracción II, ubicado en calle Cipreses No. 115, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 47 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el condominio habitacional de tipo residencial denominado "ARBOLEDA", ubicado en Avenida Paso de Los Toros, sin número, Lote 11 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 21,041.39 m<sup>2</sup> y clave catastral 140108401150011, consistente en "111 ÁREAS PARA VIVIENDA".
- 51 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado El Destino ubicado en Avenida Santa Rosa número 5060, Fraccionamiento, Delegación Santa Rosa Jauregui.
- 52 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS PARA EL CONDOMINIO COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS DENOMINADO "PLAZA LAS CAMPANAS", ubicado en Avenida Hidalgo número 279, Fraccionamiento "Las Campanas", en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, consistente en "9 LOCALES COMERCIALES Y UN AUTOLAVADO CON CAFETERIA".
- 56 Acuerdo por el que autoriza realizar el trámite de Jubilación, a favor de la trabajadora Carina Cruz Trujillo en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo.
- 59 Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de Jubilación, a favor del trabajador Francisco Ramírez Hernández, en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo.

- 61 Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de Jubilación, a favor de la trabajadora Josefina Correa Navarro en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo.
- 63 Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de Jubilación, a favor de la trabajadora Ma. Francisca Salazar Camacho en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo.
- 66 Acuerdo por el que autoriza realizar el trámite de Jubilación, a favor de la trabajadora María Isabel Barrueta Carreón en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo.
- 68 Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de Jubilación, a favor de la trabajadora María Micaela Martínez Mata en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo.
- 71 Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de otorgamiento de Jubilación, a favor de la trabajadora MA. CONCEPCIÓN TORIBIO JUÁREZ, en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 de la presente Resolución.
- 73 Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de otorgamiento de Jubilación, a favor de la trabajadora MA. GUADALUPE GONZÁLEZ TORRES, en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 de la presente Resolución.
- 76 Acuerdo por el que autoriza realizar el trámite de otorgamiento de Jubilación, a favor de la trabajadora MA. REMEDIOS PALOMINO BAILÓN en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 de la presente Resolución.
- 78 Acuerdo por el que autoriza realizar el trámite de otorgamiento de Jubilación, a favor de la trabajadora ALMA ROSA GONZÁLEZ RAMÍREZ en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 de la presente Resolución.
- 81 Modificación efectuada a las Políticas en Materia de Adquisiciones y Contratación de Servicios, relativa al “ANEXO 1. CUADRO DE FIRMAS AUTORIZADAS PARA DOCUMENTOS DE ADQUISICIONES Y CONTRATACIONES”, la cual fue autorizada en el Acta de la Segunda Sesión Ordinaria del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, de fecha 04 de febrero de 2016.
- 82 Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para las Fracciones B-1, B-2, B-3, B-4, B-7 Y B-8, resultantes de la subdivisión de la Fracción B, que formaron parte de diversas parcelas del Ejido El Salitre; Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, para una Altura Máxima de 51.00 mts., un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.85 y un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 6.5.

**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 trece de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 1 de la Parcela 139 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en 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 para la Organización Política y Administrativa del Municipio libre 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. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver sobre la solicitud del cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 1 de la Parcela 139 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 7,560.5 m2, Delegación Municipal Epigmenio González.

9. El 19, 27 de abril, así como el 06 de mayo del 2016, se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por el Lic. Luis Manuel Escamilla Orozco, mediante el cual solicitó el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 1 de la Parcela 139 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 7,560.5 m2, Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose el expediente 079/DAI/2016, acreditando la propiedad del predio, así como el poder del promovente, a través de los siguientes instrumentos públicos:

9.1 Escritura Pública número 77, 119, del 18 dieciocho de diciembre del 2008 dos mil ocho, otorgada ante la fe del Notario Público No. 4 del estado de Querétaro, Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Querétaro, el 10 de Agosto de 2009, bajo el folio inmobiliario 00269036/0003, consistente en el Contrato de Compraventa de la parcela 139 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.

9.2 Se autoriza la subdivisión de la Parcela identificada con el número 139 Z-7 P1/1, del Ejido "JURICA", ubicada en ciudad de Querétaro, estado de Querétaro, mediante la Licencia No. FUS2012-282, expedida por el municipio de Querétaro, en tres fracciones, Fracción 1, superficie 7, 560.500 m2; Fracción 2, superficie 7,132.960 m2 y Fracción 3, superficie 6,170.356 m2, misma que se protocolizó en la escritura pública 100,537, del 19 del mes de junio del 2012, otorgada ante la fe del Notario Público No. 8, del estado de Querétaro, Lic. Alejandro Esquivel Macedo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00507704/0001, 00507705/0001 y 00507706/0001, el 14 de abril del 2015.

9.3 Escritura Pública No. 104, 947, del 04 de abril del 2014 dos mil nueve, otorgada ante la fe del Notario Público No. 8, Lic. Alejandro Esquivel Macedo, se otorga el poder general para actuar en pleitos y cobranzas y actos de dominio limitado en cuanto a su objeto, que otorga a favor del señor Luis Manuel Escamilla Orozco.

10. Mediante oficio SAY/DAI/727/2016, del 28 de abril del 2016, 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, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento, el 10 de junio del actual, remitió la opinión técnica bajo el Folio número **090/16**, a través del oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1001/2016, relativa al cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 1 de la Parcela 139 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 7,560.5 m2, Delegación Municipal Epigmenio González, cuyo contenido es el siguiente:

**"...ANTECEDENTES:**

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Luis Manuel Escamilla Orozco, solicita **el cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios (CS), respetando la densidad de población de 600 hab./ha. máxima asignada conforme a la normatividad por zonificación, para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 1 de la Parcela 139 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.**

2. Se acredita la propiedad de la Parcela 139 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, mediante escritura 77,119 de fecha 18 de diciembre de 2008, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría número 4 de la ciudad de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico en el Folio Inmobiliario 269036/0003 de fecha 10 de agosto de 2009.

3. Con fecha 25 de abril de 2012, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia FUS 201200282, a través de la cual se autoriza la subdivisión de la Parcela 139 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, en tres fracciones, de las cuales la fracción 1

con superficie de 7,560.50 m<sup>2</sup>, corresponde al predio que es motivo del presente estudio, así mismo en el citado documento, se condiciona al propietario a transmitir a favor de la dependencia correspondiente y mediante escritura pública para su incorporación como parte de la estructura vial correspondiente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, la fracción 3 con superficie de 6,710.356 m<sup>2</sup>.

Derivado de la condicionante impuesta en la autorización de subdivisión de la Parcela 139 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, referida en el antecedente anterior inmediato, respecto a transmitir la fracción tres de la Parcela, para ser incorporada a la estructura vial correspondiente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, la M. en D. Leonor Ivett Olvera Loarca, Directora Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno del Estado de Querétaro, informa mediante oficio SG/DJC/C-230/01081/2015, que se están realizando los trámites necesarios, ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Público Titular de la Notaría número 24, correspondiéndole el número de escritura 44,707 de fecha 6 de abril de 2015, señalando que es necesaria la inscripción de la subdivisión de la Parcela, con el compromiso de que a la brevedad se presentará para su inscripción.

4. Derivado de lo señalado en el antecedente anterior inmediato, mediante escritura 100,537 de fecha 19 de junio de 2012, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría número 8 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 507704/1 de fecha 14 de abril de 2015, se protocoliza el permiso de subdivisión de la Parcela 139 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, otorgado mediante licencia FUS 201200282, de la cual se desprende la fracción 1 con superficie de 7,560.00 m<sup>2</sup>, que es motivo del presente estudio.

5. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) sobre vialidad primaria con zonificación de Corredor Urbano (CoU).

Cabe destacar que en la colindancia oriente del predio se considera una falla geológica en sentido norte a sur, por lo que para cualquier proyecto a desarrollar, es necesario que se presenten los estudios de mecánica de suelos que permitan determinar su trayectoria, así como las medidas de mitigación y obras a realizar para el proyecto que se pretenda llevar a cabo en el predio, debiendo contar con el aval de la Unidad de Protección Civil del municipio de Querétaro.

6. Con base a lo señalado en el plan parcial referido, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 22 de febrero de 2016, emitió la viabilidad de uso de suelo IUS201601300 para la fracción 1 de la parcela 139 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, con superficies de 7,560.5 m<sup>2</sup>, en la que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional y Servicios con densidad de población de 200 hab./ha. (H2S), sobre vialidad primaria urbana, lo que le otorga una zonificación como Corredor Urbano (CoU), en base a lo cual se podrá desarrollar un máximo de treinta (30) viviendas.

7. El predio en estudio, se localiza al norte de la ciudad y en una zona en proceso de desarrollo, contando con una baja ocupación, con proyectos discontinuos de mediana y alta intensidad que comprenden desarrollos de tipo habitacional, comerciales y de servicios, los cuales se concentran en las áreas colindantes al distribuidor vial de la carretera Federal 57 hacia la zona de Juriquilla al poniente, con acceso a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad que guarda un carácter metropolitano y que sirve de enlace entre la zona sur de la ciudad con la zona oriente y norte de la misma, vialidad desarrollada en seis carriles, en ambos sentidos de circulación, debiendo obtener el alineamiento carretero emitido por parte de la Comisión Estatal de Caminos y realizar las obras viales necesarias para su incorporación hacia el predio.

Se hace notar que al oriente colinda el predio con un área propuesta para conservación y así mismo, al poniente de la vialidad de acceso, se encuentran proceso edificaciones comerciales y de servicios, con acceso principalmente por la carretera Federal 57, y así mismo al noroeste se encuentra un bordo de agua, lo que se deberá considerar en los proyectos de la zona para canalizar los escurrimientos pluviales.

8. En lo que se refiere a los servicios de Infraestructura, si bien al frente del predio se cuenta con alumbrado público, no se observa la existencia de infraestructura hidráulica o sanitaria, encontrándose la cobertura más cercana al suroeste sobre Carretera 57, por lo que el promotor debe dotar de los servicios urbanos necesarios para el desarrollo de su proyecto, conforme a los lineamientos que le indiquen las dependencias correspondientes, en el que se incluyan banquetas al frente del predio y alumbrado en la zona.

9. El promotor no presenta propuesta de proyecto específico a desarrollar, siendo que con el uso comercial y de servicios propuesto estaría en posibilidad de llevar a cabo una amplia gama de proyectos de alta intensidad, lo que incluye el uso habitacional, haciendo notar que dado que en su petición solicita que la densidad de población para dicha actividad sea de 600 hab./ha., densidad de población que por normatividad, cuenta el uso de suelo Comercial y de Servicios solicitado, y por lo cual al contar el predio con una superficies de 7,560.5 m<sup>2</sup>, estaría en posibilidad de generar un proyecto con 91 viviendas, para lo cual es necesario que su proyecto se adapte al entorno urbano y ambiental de la zona, con un proyecto que cumpla con la normatividad urbana y ambiental correspondiente.

10. 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, vialidad de carácter metropolitano desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, encontrándose libre de construcción, contando en su interior con vegetación a nivel de arbustos, matorrales, cactáceas y árboles diseminados en su interior, en la zona no se observa la existencia de infraestructura urbana como red sanitaria, hidráulica y/o eléctrica, localizándose la infraestructura más cercana al poniente del predio sobre la carretera Federal 57.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable **el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 1 de la Parcela 139 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior, al ubicarse en una zona prevista para el desarrollo con actividades de mediana y alta intensidad, dada su ubicación con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad de carácter metropolitano, por lo que se considera que el proyecto que se pretende llevar a cabo no afecta las características urbanas de la zona, siempre y cuando garantice el promotor la dotación de los servicios de infraestructura y obras viales necesarias para su desarrollo, 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 usos habitacionales, con actividades comerciales y/o de servicios que permitan atender las necesidades de los habitantes y se eviten desplazamientos a otros puntos de la ciudad, lo que 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, 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.
- 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, 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, además de respetar una restricción de construcción a lo largo de la colindancia oriente de 20 metros con respecto al área con uso de suelo de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE), superficie que debe ser transmitida mediante escritura pública a favor del Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), a fin de garantizar su utilización como área de salvaguarda entre el proyecto a desarrollar y

el área de Preservación Ecológica Protección Especial referida, superficie que podrá ser considerada en su parte proporcional como parte del área de transmisión gratuita para equipamiento urbano en cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156, correspondiente al Capítulo Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, de considerar llevar a cabo un desarrollo inmobiliario en el sitio.

- 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.
- Presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requieran, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión.
- Se otorga un plazo no mayor a seis meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del incremento de densidad de población obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González.

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”.

**12.** Mediante el oficio SAY/DAI/737/2016 del 28 de abril del 2016, 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.** A través del similar SEMOV/0784/2016, del 22 de junio de 2016, fue remitido por la Secretaría de Movilidad el Estudio Técnico con número de Folio **ETM/046/2016**, relativa al Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2) a Comercio y Servicios (CS) con densidad de población de hasta 600 habitantes por hectárea para la Fracción 1 de la Parcela 139 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica de la Delegación Epigmenio González, con superficie de 7,560.5 m<sup>2</sup>, cuyo contenido es el siguiente:

**“...OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por la C. Luis Manuel Escamilla Orozco quien solicita cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2) a Comercio y Servicios (CS) con densidad de población de hasta 600 habitantes por hectárea para la Fracción 1 de la Parcela 139 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica de la Delegación Epigmenio Gonzalez con superficie de 7,560.50 m<sup>2</sup>.

Lo anterior, dado que de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio Gonzalez, un fracción del predio es compatible con usos urbanos, no obstante, dadas las condiciones urbanas y ambientales de la zona en la que se ubica el predio, y a fin de mitigar y compensar las externalidades negativas previstas en materia de movilidad urbana, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano y de garantizar una adecuada inserción urbana, se deberá dar cumplimiento a las siguientes condicionantes:

## **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 Previo a la obtención de cualquier Dictamen o Licencia, se deberá presentar un Informe Técnico ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitido por un prestador de servicios autorizado por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en el cual se acredite que el predio en estudio no se encuentra catalogado como terreno forestal.

1.1.2 De conformidad con la Estrategia "EDU-09" del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, se deberá mantener una franja de amortiguamiento de al menos 20 metros a partir de la colindancia con la Unidad de Gestión Ambiental No. 63 al Oriente del predio. Dicha franja deberá permanecer libre de construcción y sin perturbación del subsuelo, pudiendo destinarse a área verde o en su caso como área de donación.

1.1.3 No se autorizará ningún tipo de construcción o modificación a la vegetación y subsuelo existente dentro de la Unidad de Gestión Ambiental No. 63. 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 generación de un cinturón verde de amortiguamiento entre la zona urbana y la Unidad de Gestión Ambiental No. 63. El uso de suelo de dicha superficie se mantendrá como Preservación Ecológica de Protección Especial (PEPE).

1.1.4 Las especies arbóreas nativas existentes en el predio deberán ser reutilizadas y/o reubicadas preferentemente en las áreas verdes del proyecto, o aledañas a zonas de protección con una cobertura aceptable de vegetación natural.

## **2 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada**

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

2.1.1 Los senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal al interior del proyecto deberán tener una sección mínima de 120 cms. sin contar el ancho de guarnición, 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;

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

2.1.3 La pendiente longitudinal 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;

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

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

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

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

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

la promoción del uso de la bicicleta, contribuir a la reducción de viajes locales por medios motorizados y reducir el impacto vial potencial en la zona.

### **3 Estacionamientos y mejoramiento de la infraestructura para la movilidad**

3.1 El solicitante deberá presentar un Estudio de Movilidad ante la Secretaría de Movilidad mediante el cual se deberá garantizar que el proyecto se integre de manera adecuada con la red peatonal, ciclista y vehicular existente. A partir de dicho Estudio se emitirá el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se indicarán las acciones específicas de mitigación a las cuales estará condicionado el proyecto pretendido.

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

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

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

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

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

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

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

### **4 Implementación de Usos Mixtos**

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

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

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

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

14. De igual manera, a través de los oficios SAY/DAI/1199/2016 y SAY/DAI/1597/2016, del 01 de julio y 25 de agosto de 2016, respectivamente, la Secretaría de Ayuntamiento, solicitó a la Dirección de Ecología Municipal, opinión técnica o consideraciones pertinentes, respecto de la solicitud del promotor.

15. En contestación, se recibió el similar DEM/DPA/645/2016, el 30 de agosto del 2016, relativa al Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2) a Comercio y Servicios (CS) con densidad de población de hasta 600 habitantes por hectárea para la Fracción 1 de la Parcela 139 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica de la Delegación Epigmenio González, con superficie de 7,560.5 m2, cuyo contenido es el siguiente:

“...1.- Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ)

Con respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, autorizado en Sesión de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, publicado en la Gaceta Municipal No. 36 Tomo II del 13 de Mayo de 2014 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro No. 27 el 16 de mayo de 2014 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en fecha 8 de septiembre de 2014, la Fracción 1, Parcela 139 Z-7 P1/1 Ejido Jurica se localiza en la mayor parte dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA), **No. 94 denominada “Laderas de Fray Junípero Serra”, con política urbana** y en menor fracción en la **UGA No. 63 con Política de Protección.**

Respecto al lineamiento principal de la **UGA No. 94 denominada “Laderas de Fray Junípero Serra” con Política Urbana** con un área de 12,953.7255 m<sup>2</sup>, busca *“propiciar el desarrollo sustentable de los usos compatibles en la zona para amortiguar los conflictos e impactos ambientales que ocasionará el desarrollo urbano en la zona, buscando que la densidad autorizada para todo el predio se concentre en la parte más cercana a la Carretera Federal No. 57 y el Anillo Vial Fray Junípero, e inhibiendo la utilización del resto del terreno, que por sus características físicas y ambientales no es apto para usos urbanos...; ...por ser una zona con infiltración alta, por tener la presencia de bosque tropical caducifolio, mismo que es el ecosistema con mayor diversidad en la región y tiene especie de gran importancia para las asociaciones que se mezclan entre la vegetación y la fauna... o por contravenir a el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro y demás normatividad aplicable. Así mismo, se deberán cumplir con las medidas de mitigación y restricciones que se indiquen en la manifestación de impacto ambiental aprobada por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, la autorización en materia de cambio de uso de terrenos forestales requerido por la SEMARNAT y el dictamen de visto bueno que emita la Dirección de Ecología con respecto a las zonas que serán donadas al FIQMA para generar una zona de amortiguamiento”.*

Así mismo, la UGA No. 63 tiene el lineamiento principal de *“proteger el 100% de los ecosistemas presentes en la UGA con énfasis en la conservación de bosque tropical caducifolio y de matorrales, promoviendo el decreto del Área Natural Protegida y la elaboración-ejecución del correspondiente programa de manejo para asegurar la continuidad de las estructuras, los procesos y los servicios ambientales que se llevan a cabo en los ecosistemas existentes”.*

Ahora bien, en la UGA 94 se definieron las Estrategias de Desarrollo Urbano (EDU) que se deben de atender de acuerdo al proyecto en cuestión, siendo esta la *“EDU-07 Utilizar especies de flora nativa en la forestación y reforestación de áreas verdes, parques y jardines de los desarrollos inmobiliarios. En caso de existir especies nativas en el área a desarrollar estas deberán ser reutilizadas y/o reubicadas preferentemente en las áreas verdes del proyecto, o aledañas a zonas con una cobertura aceptable de vegetación natural”.*

Así mismo, debido a que la parte del predio dentro de la UGA 94 “Laderas de Fray Junípero Serra”, colinda con la UGA No. 63 con política de protección, el proyecto deberá de considerar y aplicar la estrategia EDU-09, que establece **“mantener una franja de amortiguamiento de al menos 20 m en áreas que colinden con UGA’s de Protección, concentrada preferentemente en las áreas verdes en el caso de nuevos desarrollos inmobiliarios.**

Respecto a la UGA No. 63 con Política de Protección, el predio de estudio tiene un área de **1,739.7345 m<sup>2</sup>** dentro de esta UGA. Con base al lineamiento principal de la UGA 63 se definieron las Estrategias de Protección (EP) que se deben de atender de acuerdo al proyecto en cuestión, en particular la estrategia EP-21 queda **“restringido el crecimiento urbano y el establecimiento de nuevos asentamientos humanos en el interior de Áreas Naturales Protegidas, áreas con política de conservación, cañadas o barrancas, zonas de riesgo identificadas en los Planes Maestros Pluviales o Atlas de Riesgo, bancos de material y cuerpos de agua...”.**

A continuación se relaciona mapa con la delimitación para el predio que nos ocupa, con respecto a las áreas no urbanizables UGA’s No. 63 y 94 (zona de amortiguamiento de 20 m propuesta) y su respectivo cuadro de coordenadas en UTM

Tabla de Coordenadas UGA 63.

UGA 63		
Vértice	Coord. en X	Coord. en Y
1	350959.41	2287931.23
2	350977.09	2287929.53
3	350977.19	2287929.13

4	350979.4	2287828.23
5	350961.41	2287829.84
6	350961.08	2287914.61
7	350959.41	2287931.23

Tabla de Coordenadas

UGA 94		
Vértice	Coord. en X	Coord. en Y
1	350959.41	2287931.23
2	350961.08	2281914.61
3	350961.41	2287829.84
4	350773.73	2287847.58
5	350766.94	2287949.35
6	350959.41	2287931.23

Imagen a través de Google earth® con la áreas no urbanizables de las UGA's 63 y 94 dentro del predio.



Adicionalmente al área anteriormente descrita, y debido a que el resto del predio que tiene uso urbano y está dentro de la UGA No. 94 denominada "Laderas de Fray Junípero Serra" tiene que cumplir su Lineamiento que busque "**propiciar el desarrollo sustentable de los usos compatibles en la zona para amortiguar los conflictos e impactos ambientales que ocasionará el desarrollo urbano en la zona, buscando que la densidad autorizada para todo el predio se concentre en la parte más cercana a la Carretera Federal No. 57 y el Anillo Vial Fray Junípero, e inhibiendo la utilización del resto del terreno, que por sus características físicas y ambientales no es apto para usos urbanos., ...por ser una zona con infiltración alta, por tener la presencia de bosque tropical caducifolio**, deberá presentar a esta Dirección a mi cargo, una proyecto que concentre la densidad en el área junto al Anillo Vial Fray Junípero, destinando la mayor parte de superficie posible para conservación".

**16.** 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/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.”

**17.** 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 el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 1 de la Parcela 139 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 7,560.5 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 090/16 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y el Estudio Técnico con número ETM/046/16 emitido por la Secretaría de Movilidad...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 trece de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, en el Punto 3, Apartado III, Inciso 22 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “... A C U E R D O

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 1 de la Parcela 139 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, de acuerdo estudios técnicos descritos en los considerandos 11 once y 13 trece del presente instrumento.

**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, así como a las indicaciones que se emitan por parte de la Dirección de Ecología y la Unidad Municipal de Protección Civil, 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 promotor deberá donar a título gratuito al Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), la superficie que se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental No. 63, con política de Protección, a fin de que se genere un cinturón verde de amortiguamiento entre la zona urbana y la de protección, manteniéndose esa área como Preservación Ecológica, Protección Especial, dicha donación deberá de constar en Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro y remitirse en copia certificada a la Secretaría de Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, dichos trámites legales correrán por cuenta del solicitante.

La cual en caso de que se lleve a cabo un desarrollo inmobiliario en el sitio, se considerará como área de transmisión gratuita, de conformidad con el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en la inteligencia de que sino se cubriera con el porcentaje requerido en el precepto legal invocado, la superficie faltante deberá ser transmitida una vez autorizado dicho desarrollo.

**CUARTO.** Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano, para que en coordinación con la Dirección de Ecología y Dirección Municipal de Catastro, lleven a cabo los trabajos técnicos necesarios a fin de determinar la superficie que deberá de transmitirse a título gratuito a favor del Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA).

**QUINTO.** El peticionario, deberá de respetar una restricción de construcción a lo largo de la colindancia oriente de 20 metros, con respecto al área de uso de suelo de Protección Ecológica, Protección Especial (PEPE).

**SÉXTO.** Se instruye a la Unidad de Protección Civil y Dirección de Ecología, a fin de que evalúen el proyecto pretendido por el promotor e indiquen las características que deberán ser integradas al proyecto urbano y arquitectónico, para garantizar el desarrollo seguro y adecuado.

**SEPTIMO.** 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.

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

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

#### **TRANSITORIOS**

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

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

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

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Ecología Municipal, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Unidad Municipal de Protección Civil, Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente, Delegación Municipal de Epigmenio González y notifique al C. Luis Manuel Escamilla Orozco".

**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 13 trece de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 1 de la Parcela 141 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en 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. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver sobre la solicitud del cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 1 de la Parcela 141 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 7,157.25 m2, Delegación Municipal Epigmenio González.

9. El 19 y 27 de abril, así como el 06 de mayo del 2016, se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por el Lic. Luis Manuel Escamilla Orozco, mediante el cual solicitó el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 1 de la Parcela 141 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 7,157.25 m2, Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose el expediente 089/DAI/2016, acreditando la propiedad del predio, así como el poder del promovente, a través de los siguientes instrumentos públicos:

9.1 Escritura Pública número 77, 120 (setenta y siete mil ciento veinte), del 18 dieciocho de diciembre del 2008 dos mil ocho, otorgada ante la fe del Notario Público No. 4 del estado de Querétaro, Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Querétaro, el 10 de agosto de 2009, bajo el folio inmobiliario 00269034/0002, consistente en el Contrato de Compra-venta de la parcela 141 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.

9.2 Se autoriza la subdivisión de la Parcela identificada con el número 141 Z-7 P1/1, del Ejido "JURICA", ubicada en ciudad de Querétaro, estado de Querétaro, mediante la Licencia No. FUS201200272, expedida por el municipio de Querétaro, en tres fracciones, Fracción 1, superficie 7.157.250 m2; Fracción 2, superficie 6.807.510 m2 y Fracción 3, superficie 6.370.702 m2, misma que se protocolizó en la escritura pública 100,532 (cien mil quinientos treinta y dos), del 18 dieciocho del mes de junio del 2012 dos mil doce, otorgada ante la fe del Notario Público No. 8, del estado de Querétaro, Lic. Alejandro Esquivel Macedo, inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00507707/0001, 00507708/0001 y 00507709/0001, el 14 de abril del 2015.

9.3 Escritura Pública No. 26,217 (veintiséis mil doscientos diecisiete), del 04 cuatro de septiembre del 2009 dos mil nueve, otorgada ante la fe del Notario Público No. 6, Lic. Rodrigo Díaz Castañares, se otorga el poder especial para actuar en pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio irrevocable, al C. Luis Manuel Escamilla Orozco, respecto a la parcela identificada con el número 141 Z-7 P1/1.

10. Mediante los oficios SAY/DAI/734/2016 y SAY/DAI/839/2016, del 28 de abril y 11 de mayo del 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología de la cual es Titular el 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, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento, el 15 de junio del actual, remitió la opinión técnica bajo el Folio número **089/16**, a través del oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1000/2016, relativa al cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 1 de la Parcela 141 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 7,157.25 m2, Delegación Municipal Epigmenio González, cuyo contenido es el siguiente:

**"... ANTECEDENTES:**

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Luis Manuel Escamilla Orozco, solicita **el cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios (CS), respetando la densidad de población de 600 hab./ha. máxima asignada conforme a la normatividad por zonificación, para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 1 de la Parcela 141 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.**

2. Se acredita la propiedad de la Parcela 141 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, a favor de los señores Glenivan Uciel Vargas Oviedo y Luis Escamilla Orozco, mediante escritura número 77,120 de fecha 18 de diciembre de 2008, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública número 4 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 269034/0002 de fecha 10 de agosto de 2009.

3. Mediante escritura pública 26,217 de fecha 04 de septiembre de 2009, ante la fe del Lic. Rodrigo Diaz Castañares, notario público titular de la Notaría Pública Número 6, de esta Ciudad el C. Glenivan Uziel Vargas Oviedo otorga a favor del C. Luis Manuel Escamilla Orozco, un poder especial para actuar en pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio irrevocable respecto de la Parcela 141 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, documento sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia FUS 201200272, a través de la cual se autoriza la subdivisión de la Parcela 141 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, en tres fracciones, de las cuales la fracción 1 con superficie de 7,157.250 m<sup>2</sup>, corresponde al predio que es motivo del presente estudio, así mismo en el citado documento, se condiciona al propietario a transmitir a favor de la dependencia correspondiente y mediante escritura pública para su incorporación como parte de la estructura vial correspondiente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, la fracción 3 con superficie de 6,370.702 m<sup>2</sup>.

Derivado de la condicionante impuesta en la autorización de subdivisión de la Parcela 141 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, referida en el antecedente anterior inmediato, respecto a transmitir la fracción tres de la Parcela, para ser incorporada a la estructura vial correspondiente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, la M. en D. Leonor Ivett Olvera Loarca, Directora Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno del Estado de Querétaro, informa mediante oficio SG/DJC/C-229/01080/2015, que se están realizando los trámites necesarios, ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Público Titular de la Notaría número 24, correspondiéndole el número de escritura 44,706 de fecha 6 de abril de 2015, señalando que es necesario la inscripción de la subdivisión de la Parcela, con el compromiso de que a la brevedad se presentará para su inscripción

5. Derivado de lo señalado en el antecedente anterior inmediato, mediante escritura 100,532 de fecha 18 de junio de 2012, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría número 8 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 507707/1 de fecha 14 de abril de 2015, se protocoliza el permiso de subdivisión de la Parcela 141 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, otorgado mediante licencia FUS 201200272, de la cual se desprende la fracción 1 con superficie de 7,157.250 m<sup>2</sup>, que es motivo del presente estudio.

6. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) sobre vialidad primaria con zonificación de Corredor Urbano (CoU).

Cabe destacar que en la colindancia oriente del predio se considera una falla geológica en sentido norte a sur, por lo que para cualquier proyecto a desarrollar, es necesario que se presenten los estudios de mecánica de suelos necesarios que permitan determinar su trayectoria, así como las medidas de mitigación y obras a realizar para el proyecto que se pretenda llevar a cabo en el predio, debiendo contar con el aval de la Unidad de Protección Civil del Municipio de Querétaro.

7. Con base a lo señalado en el Plan Parcial referido, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 22 de febrero de 2016, emitió la viabilidad de uso de suelo IUS201601299 para la fracción 1 de la parcela 141 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 7,157.25 m<sup>2</sup>, en la que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional y Servicios con densidad de población de 200 hab./ha. (H2S), sobre vialidad primaria urbana, lo que le otorga una zonificación como Corredor Urbano (CoU), en base a lo cual se podrá desarrollar un máximo de veintinueve (29) viviendas.

8. El predio en estudio, se localiza al norte de la Ciudad y en una zona en proceso de desarrollo, contando con una baja ocupación, con proyectos discontinuos de mediana y alta intensidad que comprenden desarrollos de tipo habitacional, comerciales y de servicios, los cuales se concentran en las áreas colindantes al Distribuidor Vial de la Carretera Federal 57 hacia la zona de Juriquilla al poniente, con acceso a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad que guarda un carácter metropolitano y que sirve de enlace entre la zona sur de la Ciudad con la zona oriente y norte de la misma, vialidad desarrollada en seis carriles, en ambos sentidos de circulación,

debiendo obtener el alineamiento carretero emitido por parte de la Comisión Estatal de Caminos y realizar las obras viales necesarias para su incorporación hacia el predio.

Se hace notar que al oriente colinda el predio con un área propuesta para conservación y así mismo, al poniente de la vialidad de acceso, se encuentran procesos de edificaciones comerciales y de servicios, con acceso principalmente por la Carretera Federal 57, y así mismo al noroeste se encuentra un bordo de agua, lo que se deberá considerar en los proyectos de la zona para canalizar los escurrimientos pluviales.

9. En lo que se refiere a los servicios de Infraestructura, si bien al frente del predio se cuenta con alumbrado público, no se observa la existencia de infraestructura hidráulica o sanitaria, encontrándose la cobertura más cercana al suroeste sobre Carretera 57, por lo que el Promotor debe dotar de los servicios urbanos necesarios para el desarrollo de su proyecto, conforme a los lineamientos que le indiquen las Dependencias correspondientes, en el que se incluyan banquetas al frente del predio y alumbrado en la zona.

10. El Promotor no presenta propuesta de proyecto específico a desarrollar, siendo que con el uso comercial y de servicios propuesto estaría en posibilidad de llevar a cabo una amplia gama de proyectos de alta intensidad, lo que incluye el uso habitacional, haciendo notar que dado que en su petición solicita que la densidad de población para dicha actividad sea de 600 hab./ha., densidad de población que por normatividad, cuenta el uso de suelo Comercial y de Servicios solicitado, y por lo cual al contar el predio con una superficie de 7,157.25 m<sup>2</sup>, estaría en posibilidad de generar un proyecto con 86 viviendas, para lo cual es necesario que su proyecto se adapte al entorno urbano y ambiental de la zona, con un proyecto que cumpla con la normatividad urbana y ambiental correspondiente.

11. 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, vialidad de carácter metropolitano desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, encontrándose libre de construcción, contando en su interior con vegetación a nivel de arbustos, matorrales, cactáceas y árboles diseminados en su interior, en la zona no se observa la existencia de infraestructura urbana como red sanitaria, hidráulica y/o eléctrica, localizándose la infraestructura más cercana al poniente del predio sobre la Carretera Federal 57

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable **el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 1 de la Parcela 141 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 7,157.25 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior, al ubicarse en una zona prevista para el desarrollo con actividades de mediana y alta intensidad, dada su ubicación con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad de carácter metropolitano, por lo que se considera que el proyecto que se pretende llevar a cabo no afecta las características urbanas de la zona, siempre y cuando garantice el Promotor la dotación de los servicios de infraestructura y obras viales necesarias para su desarrollo, 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 usos habitacionales, con actividades comerciales y/o de servicios que permitan atender las necesidades de los habitantes y se eviten desplazamientos a otros puntos de la Ciudad, lo que 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, 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.

- 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, 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, además de respetar una restricción de construcción a lo largo de la colindancia oriente de 20 metros con respecto al área con uso de suelo de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE), superficie que debe ser transmitida mediante escritura pública a favor del Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), a fin de garantizar su utilización como área de salvaguarda entre el proyecto a desarrollar y el área de Preservación Ecológica Protección Especial referida, superficie que podrá ser considerada en su parte proporcional como parte del área de transmisión gratuita para equipamiento urbano en cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156, correspondiente al Capítulo Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, de considerar llevar a cabo un desarrollo inmobiliario en el sitio.
- 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.
- Presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requieran, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión.
- Se otorga un plazo no mayor a seis meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del incremento de densidad de población obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González.

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”.

**12.** Asimismo mediante el oficio SAY/DAI/730/2016 del 28 de abril del 2016, 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/0555/2016, el 24 de junio de 2016, fue remitido por la Secretaría de Movilidad el Estudio Técnico con número de Folio ETM/039/2016, relativa al Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 1 de la Parcela 141 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 7,157.25 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Epigmenio González, de la cual se desprende lo siguiente:

**“... ANTECEDENTES:**

1. Mediante escritos recibidos en la Secretaria del Ayuntamiento, el 18 y 26 de abril de 2016, el C. Luis Manuel Escamilla Orozco solicita Cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad de Población de hasta 200 habitantes por hectárea a Comercio y Servicios con densidad de población de hasta 600 habitantes por hectárea para la Fracción 1 de la Parcela 141 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica de la Delegación Epigmenio Gonzalez con superficie de 7,152.25 m<sup>2</sup> y clave catastral 14 01 001 41 093 001.

2. Se acredita al C. Luis Manuel Escamilla Orozco y al C. Glenivan Uciel Vargas Oviedo como co-propietarios del predio identificado como Fracción 1 de la Parcela 141 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica de la Delegación Epigmenio Gonzalez, con superficie de 7,152.25 m<sup>2</sup> y clave catastral 14 01 001 41 093 001, mediante Escritura Pública No. 77,120 de fecha 18 de diciembre de 2008, ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría Publica No. 4 de este Partido Judicial del Centro. E inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real No. 00269034/2 de fecha 10 de agosto de 2009.

3. Se acredita la subdivisión de la parcela identificada con el numero 141 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica en 3 fracciones, mediante Escritura Publica No. 100,532 de fecha 18 de junio de 2012, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo Notario Público Titular de la Notaría Publica No. 8 de esta Demarcación Notarial e inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante los folios inmobiliarios 00507707/0001, 00507708/0001 y 00507709/0001 el 14 de abril de 2015.

4. Se acredita al C. Luis Manuel Escamilla Orozco como Apoderado del C. Glenivan Uciel Vargas Oviedo respecto de la parcela identificada con el numero 141 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, mediante Escritura Publica No. 26,217 de fecha 4 de septiembre de 2009, ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Público Titular de la Notaría Publica No. 6 de esta ciudad.

5. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio Gonzalez aprobado mediante sesión de cabildo de fecha 11 de Diciembre de 2007, modificado el 1 de Marzo del 2008, publicado en el periódico oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” con fecha 1 de Abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con fecha 22 de Abril de 2008, con folio Plan Parcial de Desarrollo Número 009/0002, el predio en estudio tiene un uso de suelo Habitacional y Servicios con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2S) sobre vialidad primaria urbana, Corredor Urbano (CoU) y Preservación Ecológica de Protección Especial (PEPE) en una fracción al Oriente del predio

6. 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; una fracción del predio en estudio correspondiente aproximadamente al 89% de la superficie total se encuentra dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 94 “Laderas del Fray Junípero Serra” con Política Principal Urbana, mientras que el resto de la superficie del predio (11%) se encuentra dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 63, con política principal de Protección, no compatible con usos urbanos.

**ARGUMENTOS:**

1. Con fundamento en el Artículo 4, Incisos I, III, y IV y demás relativos del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y con fundamento en el Artículo 73, Incisos II, III IV y VI del Código Municipal de Querétaro, se establece que a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, le corresponde “... elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y modificar planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción y competencia, en conjunto con la Secretaría de Movilidad...” así como

“...Participar en la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano correspondiente al Municipio de Querétaro en la zona conurbada, en forma conjunta y coordinada con la Secretaría de Movilidad...”. Por tal motivo, y a fin de dictaminar al respecto de lo solicitado, esta Secretaría emite el presente estudio técnico en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano.

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

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

### **Instrumentos de Planeación ambiental y urbana aplicables al predio**

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

**La Unidad de Gestión Ambiental No. 63** tiene una Política Principal de Protección, dirigida a todos aquellos terrenos no urbanizables, que actualmente están sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con la transformación o aprovechamiento urbano (Áreas Naturales Protegidas decretadas) y las áreas que en razón de sus valores ambientales, de protección de cuencas hidrológicas y recarga de acuíferos, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, por ser terrenos forestales o por tener factores de riesgos naturales o antropogénicos acreditados en la planeación sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, deben conservarse con la finalidad de asegurar el equilibrio ecológico y mantener las condiciones y componentes que propicien la evolución y continuidad de los ecosistemas y procesos naturales de éstas áreas. Las UGA's con esta política, son susceptibles de ser integradas al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) o a los sistemas equivalentes en el ámbito estatal y municipal. La Política de Protección implica un uso con fines recreativos, científicos, forestales, ecológicos, debiendo mantenerse inalterables y quedando prohibidas actividades productivas que impacten al ambiente, así como asentamientos humanos.

El Lineamiento L63 aplicable a la UGA Unidad de Gestión Ambiental No. 63 señala que se deberá proteger el 100% de los ecosistemas presentes en la UGA con énfasis en la conservación del bosque tropical caducifolio y de matorrales, promoviendo el decreto del Área Natural Protegida (ANP) y la elaboración – ejecución del correspondiente Programa de Manejo para asegurar la continuidad de las estructuras, los procesos y los servicios ambientales que se llevan a cabo en los ecosistemas existentes.

**La Unidad de Gestión Ambiental No. 94 “Laderas del Fray Junípero Serra”**, tiene una Política Urbana. Dentro de las Estrategias “EDU” aplicables a dicha UGA, se indica que se deberá “...mantener una franja de amortiguamiento de al menos 20 metros en áreas que colinden con UGA's de Protección, concentrada preferentemente en las áreas verdes en el caso de nuevos desarrollos inmobiliarios”. Asimismo, se indica que “...se deberán utilizar especies de flora nativa en la forestación y reforestación de áreas verdes, parques y jardines de los desarrollos inmobiliarios. En caso de existir especies nativas en el área a desarrollar, estas deberán ser reutilizadas y/o reubicadas preferentemente en las áreas verdes del proyecto, o aledañas a zonas con una cobertura aceptable de vegetación natural...”.

El Lineamiento L94 aplicable a la Unidad de Gestión Ambiental No. 94 “Laderas del Fray Junípero Serra”, señala que se deberá: “Propiciar el desarrollo sustentable de los usos compatibles en la zona para amortiguar los conflictos e impactos ambientales que ocasionará el desarrollo urbano en la zona, buscando que la densidad autorizada para todo el predio se concentre en la parte más cercana a la Carretera Federal No. 57 y el Anillo Vial Fray Junípero, e inhibiendo la utilización del resto del terreno, que por sus características físicas y ambientales no es apto para usos urbanos, ya sea por existir fallas naturales, factores de riesgo por avenidas pluviales extraordinarias de los escurrimientos presentes, por tener pendientes mayores al 15%, por ser una zona con infiltración alta, por tener la presencia de bosque tropical caducifolio, mismo que es el ecosistema con mayor diversidad de la región y tiene especies de gran importancia para las asociaciones que se mezclan entre la vegetación y la fauna o por contravenir al Código Urbano del Estado de Querétaro, el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro y demás normatividad aplicable. Asimismo, se deberán cumplir con las medidas de mitigación y restricciones que se indiquen en la manifestación de impacto ambiental aprobada por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, la autorización en materia de cambio de usos de

terrenos forestales requerido por la SEMARNAT y el dictamen de visto bueno que emita la Dirección de Ecología respecto a las zonas que serán donadas al FIQMA para generar una zona de amortiguamiento.

El POEL 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:

1. "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.";
  2. "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";
  3. "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";
  4. "Se deberá privilegiar a través de incentivos, el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental, así como modos de movilidad no motorizada y accesibilidad universal"; entre otros.
2. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio Gonzalez, se determina lo siguiente:

Las zonas colindantes al predio cuentan con uso de suelo Habitacional Mixto con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2S) y Preservación Ecológica de Protección Especial (PEPE). De conformidad con dicho Plan, la zona tiene un uso de suelo proyectado predominantemente habitacional y mixto de baja densidad colindantes a zonas de protección ecológica.

#### **Condiciones generales de la Red de Movilidad Urbana Municipal**

1. No existe infraestructura peatonal en el predio en estudio ni en su zona de influencia. Las pendientes en el predio oscilan entre el 15% y el 20%, las cuales no son aptas para promover la movilidad peatonal desde y hacia el predio. Actualmente no existen nodos o actividades complementarias al uso pretendido dentro de la zona efectiva de influencia peatonal del predio que puedan dar servicio al mismo y promover viajes peatonales. **Por lo anterior se determina que la conectividad y accesibilidad peatonal del predio en estudio es baja y el potencial de generar viajes peatonales en condiciones óptimas desde y hacia el predio es baja.**
2. No existe infraestructura ciclista dentro de la zona de influencia del predio en estudio que permita acceder al mismo por este medio de transporte, asimismo, no existen nodos o actividades complementarias al uso pretendido dentro de la zona efectiva de influencia ciclista del predio que puedan dar servicio al mismo y promover viajes ciclistas. Las pendientes promedio dentro de la zona de influencia del predio son superiores al 15%, las cuales no son óptimas para promover la movilidad ciclista desde y hacia el predio. **Por lo anterior se determina que la conectividad y accesibilidad ciclista del predio en estudio es baja y el potencial de generar viajes ciclistas en condiciones óptimas desde y hacia el predio es baja.**
3. **El predio en estudio no tiene conectividad con el Sistema de Transporte Público Metropolitano**, Asimismo, el potencial de que el predio tenga acceso a dicha red en el corto plazo es baja, toda vez que la zona no se encuentra consolidada, ni cuenta con las condiciones urbanas y la infraestructura necesaria para hacer viable la introducción de dicho servicio de manera eficiente.
4. El predio tiene acceso únicamente desde el Anillo Vial Fray Junípero Serra, vialidad con jerarquía regional, de acceso controlado con 3 carriles de circulación por sentido, sin banquetas ni infraestructura ciclista. **No existe un puente peatonal u otro tipo de infraestructura similar dentro de la zona de influencia peatonal del predio en estudio que permita generar conectividad transversal a lo largo de dicha vialidad.**
5. Toda vez que el predio en estudio no tiene accesibilidad ni conectividad con la red peatonal ni ciclista, ni con el Sistema de Transporte Público Metropolitano, se espera que la mayor cantidad de viajes se realicen en vehículo particular, incrementando las externalidades negativas derivadas de un darle al predio un mayor aprovechamiento del suelo al proyectado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio Gonzalez.

## **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por la C. Luis Manuel Escamilla Orozco quien solicita cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2) a Comercio y Servicios (CS) con densidad de población de hasta 600 habitantes por hectárea para la Fracción 1 de la Parcela 141 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica de la Delegación Epigmenio Gonzalez con superficie de 7,152.25 m2.

Lo anterior, dado que de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio Gonzalez, un fracción del predio es compatible con usos urbanos, no obstante, dadas las condiciones urbanas y ambientales de la zona en la que se ubica el predio, y a fin de mitigar y compensar las externalidades negativas previstas en materia de movilidad urbana, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano y de garantizar una adecuada inserción urbana, se deberá dar cumplimiento a las siguientes condicionantes:

### **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 Previo a la obtención de cualquier Dictamen o Licencia, se deberá presentar un Informe Técnico ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitido por un prestador de servicios autorizado por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en el cual se acredite que el predio en estudio no se encuentra catalogado como terreno forestal.

1.1.2 De conformidad con la Estrategia "EDU-09" del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, se deberá mantener una franja de amortiguamiento de al menos 20 metros a partir de la colindancia con la Unidad de Gestión Ambiental No. 63 al Oriente del predio. Dicha franja deberá permanecer libre de construcción y sin perturbación del subsuelo, pudiendo destinarse a área verde o en su caso como área de donación.

1.1.3 No se autorizará ningún tipo de construcción o modificación a la vegetación y subsuelo existente dentro de la Unidad de Gestión Ambiental No. 63. 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 generación de un cinturón verde de amortiguamiento entre la zona urbana y la Unidad de Gestión Ambiental No. 63. El uso de suelo de dicha superficie se mantendrá como Preservación Ecológica de Protección Especial (PEPE).

1.1.4 Las especies arbóreas nativas existentes en el predio deberán ser reutilizadas y/o reubicadas preferentemente en las áreas verdes del proyecto, o aledañas a zonas de protección con una cobertura aceptable de vegetación natural.

### **2 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada**

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

2.1.1 Los senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal al interior del proyecto deberán tener una sección mínima de 120 cms. sin contar el ancho de guarnición, 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;

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

2.1.3 La pendiente longitudinal 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;

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

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

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

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

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

### **3 Estacionamientos y mejoramiento de la infraestructura para la movilidad**

3.1 El solicitante deberá presentar un Estudio de Movilidad ante la Secretaría de Movilidad mediante el cual se deberá garantizar que el proyecto se integre de manera adecuada con la red peatonal, ciclista y vehicular existente. A partir de dicho Estudio se emitirá el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se indicarán las acciones específicas de mitigación a las cuales estará condicionado el proyecto pretendido.

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

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

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

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

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

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

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

### **4 Implementación de Usos Mixtos**

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

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

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

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

14. De igual manera, a través de los oficios SAY/DAI/1196/2016 y SAY/DAI/1601/2016, del 01 de julio y 25 de agosto de 2016, respectivamente, la Secretaría de Ayuntamiento, solicitó a la Dirección de Ecología Municipal, opinión técnica o consideraciones pertinentes, respecto de la solicitud del promotor.

15. En contestación, se recibió el similar DEM/DPA/646/2016, el 30 de agosto del 2016, relativa al Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2) a Comercio y Servicios (CS) con densidad de población de hasta 600 habitantes por hectárea para la Fracción 1 de la Parcela 141 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica de la Delegación Epigmenio González, con superficie de 7,152.25 m2, cuyo contenido es el siguiente:

“... 1.- Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ)

Con respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, autorizado en Sesión de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, publicado en la Gaceta Municipal No. 36 Tomo II del 13 de Mayo de 2014 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro No. 27 el 16 de mayo de 2014 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en fecha 8 de septiembre de 2014, la Fracción 1, Parcela 141 Z-7 P1/1 Ejido Jurica se localiza en la mayor parte dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA), **No. 94 denominada “Laderas de Fray Junípero Serra”, con política urbana** y una fracción en la **UGA No. 63 con Política de Protección.**

Respecto al lineamiento principal de la **UGA No. 94 denominada “Laderas de Fray Junípero Serra” con Política Urbana**, busca *“propiciar el desarrollo sustentable de los usos compatibles en la zona para amortiguar los conflictos e impactos ambientales que ocasionará el desarrollo urbano en la zona, buscando que la densidad autorizada para todo el predio se concentre en la parte más cercana a la Carretera Federal No. 57 y el Anillo Vial Fray Junípero, e inhibiendo la utilización del resto del terreno, que por sus características físicas y ambientales no es apto para usos urbanos... por ser una zona con infiltración alta, por tener la presencia de bosque tropical caducifolio, mismo que es el ecosistema con mayor diversidad en la región y tiene especie de gran importancia para las asociaciones que se mezclan entre la vegetación y la fauna... o por contravenir a el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro y demás normatividad aplicable. Así mismo, se deberán cumplir con las medidas de mitigación y restricciones que se indiquen en la manifestación de impacto ambiental aprobada por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, la autorización en materia de cambio de uso de terrenos forestales requerido por la SEMARNAT y el dictamen de visto bueno que emita la Dirección de Ecología con respecto a las zonas que serán donadas al FIQMA para generar una zona de amortiguamiento”.*

Así mismo, la UGA No. 63 tiene el lineamiento principal de *“proteger el 100% de los ecosistemas presentes en la UGA con énfasis en la conservación de bosque tropical caducifolio y de matorrales, promoviendo el decreto del Área Natural Protegida y la elaboración-ejecución del correspondiente programa de manejo para asegurar la continuidad de las estructuras, los procesos y los servicios ambientales que se llevan a cabo en los ecosistemas existentes”.*

Ahora bien, la UGA 94 se definieron las Estrategias de Desarrollo Urbano (EDU) que se deben de atender de acuerdo al proyecto en cuestión, siendo esta la *“EDU-07 Utilizar especies de flora nativa en la forestación y reforestación de áreas verdes, parques y jardines de los desarrollos inmobiliarios. En caso de existir especies nativas en el área a desarrollar estas deberán ser reutilizadas y/o reubicadas preferentemente en las áreas verdes del proyecto, o aledañas a zonas con una cobertura aceptable de vegetación natural”.*

Así mismo, debido a que la parte del predio dentro de la UGA 94 "Laderas de Fray Junípero Serra", colinda con la UGA No. 63 con política de protección, el proyecto deberá de considerar y aplicar la estrategia EDU-09, que establece "**mantener una franja de amortiguamiento de al menos 20 m en áreas que colinden con UGA's de Protección, concentrada preferentemente en las áreas verdes en el caso de nuevos desarrollos inmobiliarios.**

Respecto a la UGA No. 63 con Política de Protección, el predio de estudio tiene un área de **1,677.7802 m<sup>2</sup>** dentro de esta UGA. Con base al lineamiento principal de la UGA 63 se definieron las Estrategias de Protección (EP) que se deben de atender de acuerdo al proyecto en cuestión, en particular la estrategia EP-21 queda "**restringido el crecimiento urbano y el establecimiento de nuevos asentamientos humanos en el interior de Áreas Naturales Protegidas, áreas con política de conservación, cañadas o barrancas, zonas de riesgo identificadas en los Planes Maestros Pluviales o Atlas de Riesgo, bancos de material y cuerpos de agua...**".

A continuación se relaciona mapa con la delimitación para el predio que nos ocupa, con respecto a las áreas no urbanizables UGA's No. 63 y 94 (zona de amortiguamiento de 20 m propuesta) y su respectivo cuadro de coordenadas en UTM

Tabla de Coordenadas

UGA 94		
Vértice	Coord. en X	Coord. en Y
1	350762.51	2287760.85
2	350761.54	2287807.71
3	350781.48	2287771.02
4	350775.49	2287827.61

Tabla de Coordenadas

UGA 63		
Vértice	Coord. en X	Coord. en Y
1	350975.73	2287808.48
2	350978.27	2287759.63
3	350962.51	2287760.65
4	350961.54	2287809.71

Imagen a través de Google earth® con la áreas no urbanizables de las UGA's 63 y 94 dentro del predio.



Adicionalmente al área anteriormente descrita, y debido a que el resto del predio que tiene uso urbano y está dentro de la UGA No. 94 denominada “Laderas de Fray Junípero Serra” tiene que cumplir su Lineamiento que busque **“propiciar el desarrollo sustentable de los usos compatibles en la zona para amortiguar los conflictos e impactos ambientales que ocasionará el desarrollo urbano en la zona, buscando que la densidad autorizada para todo el predio se concentre en la parte más cercana a la Carretera Federal No. 57 y el Anillo Vial Fray Junípero, e inhibiendo la utilización del resto del terreno, que por sus características físicas y ambientales no es apto para usos urbanos..., ...por ser una zona con infiltración alta, por tener la presencia de bosque tropical caducifolio,** deberá presentar a esta Dirección a mi cargo, una proyecto que concentre la densidad en el área junto al Anillo Vial Fray Junípero, destinando la mayor parte de superficie posible para conservación...”

**16.** Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento la Opiniones Técnicas citadas en el antecedente 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/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.”

**17.** 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 el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 1 de la Parcela 141 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 7,157.25 m2, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 089/16 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 trece de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, en el Punto 3, Apartado III, Inciso 28 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 Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 1 de la Parcela 141 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, de acuerdo a los Estudios Técnicos descritos en los considerandos 11 once y 13 trece.

**SEGUNDO.** El petionario, 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, así como a las indicaciones que se emitan por parte de la Dirección de Ecología y la Unidad Municipal de Protección Civil, 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 promotor deberá donar a título gratuito al Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), la superficie que se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental No. 63, con política de Protección, a fin de que se genere un cinturón verde de amortiguamiento entre la zona urbana y la de protección, manteniéndose esa área como Preservación Ecológica, Protección Especial, dicha donación deberá de constar en Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del

Comercio de Querétaro y remitirse en copia certificada a la Secretaría de Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, dichos trámites legales correrán por cuenta del solicitante.

La cual en caso de que se lleve a cabo un desarrollo inmobiliario en el sitio, se considerará como área de transmisión gratuita, de conformidad con el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en la inteligencia de que sino se cubriera con el porcentaje requerido en el precepto legal invocado, la superficie faltante deberá ser transmitida una vez autorizado dicho desarrollo.

**CUARTO.** Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano, para que en coordinación con la Dirección de Ecología y Dirección Municipal de Catastro, lleven a cabo los trabajos técnicos necesarios a fin de determinar la superficie que deberá de transmitirse a título gratuito a favor del Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA).

**QUINTO.** El peticionario, deberá de respetar una restricción de construcción a lo largo de la colindancia oriente de 20 metros, con respecto al área de uso de suelo de Protección Ecológica, Protección Especial (PEPE).

**SEXTO.** Se instruye a la Unidad de Protección Civil y Dirección de Ecología, a fin de que evalúen el proyecto pretendido por el promotor e indiquen las características que deberán ser integradas al proyecto urbano y arquitectónico, para garantizar el desarrollo seguro y adecuado.

**SÉPTIMO.** 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.

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

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

#### TRANSITORIOS

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

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

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

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Ecología Municipal, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Unidad Municipal de Protección Civil, Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente, Delegación Municipal de Epigmenio González y notifique al C. Luis Manuel Escamilla Orozco".

**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 13 trece de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 2 de la Parcela 141 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en 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. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver sobre la solicitud del Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 2 de la Parcela 141 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.

9. El 19 y 27 de abril, así como el 06 de mayo del 2016, se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por el Lic. Luis Manuel Escamilla Orozco, mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 2 de la Parcela 141 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose el expediente 090/DAI/2016, acreditando la propiedad del predio, así como el poder del promovente, a través de los siguientes instrumentos públicos:

9.1 Escritura Pública número 100, 533 (cien mil quinientos treinta y tres), del 18 dieciocho de junio de 2012 dos mil doce, otorgada ante la fe del Notario Público No. 8 de esta ciudad, Lic. Alejandro Esquivel Macedo, inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00507708/0002, consistente el Contrato de Compraventa de la fracción 2 de la Parcela identificada con el número 141 Z-7 P1/1, del Ejido "Jurica", con una superficie de 6,807.510 m2.

9.2 Escritura Pública número 86,672 (ochenta y seis mil seiscientos setenta y dos), del 05 cinco de septiembre de 2011 dos mil once, otorgada ante la fe del Notario Público No. 4 de esta ciudad, Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, consistente en la constitución de la sociedad mercantil denominada "Corporativo Isakar" S.A. de C.V.

10. Mediante los oficios SAY/DAI/725/2016 y SAY/DAI/836/2016, del 28 de abril y 12 de mayo del 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología de la cual es Titular el 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, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento, el 15 de junio del actual, remitió la opinión técnica bajo el Folio número **088/16**, a través del oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0998/2016, relativa al cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 2 de la Parcela 141 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, cuyo contenido es el siguiente:

**"... ANTECEDENTES:**

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Luis Manuel Escamilla Orozco, Representante Legal de la Empresa Mercantil denominada Corporativo Isakar S.A. de C.V., solicita **el cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios (CS), respetando la densidad de población de 600 hab./ha. máxima asignada conforme a la normatividad por zonificación, para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 2 de la Parcela 141 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.**

2. Mediante escritura número 86,672 de fecha 5 de septiembre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Número 4 de esta ciudad, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil Electrónico 41871-1 de fecha 5 de octubre de 2011, se protocoliza la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada "Corporativo Isakar", S.A. de C.V.

En el Capítulo VIII de las Disposiciones Generales de dicha escritura, señala en la Resolución Cuarta, que se otorga a favor del señor Luis Manuel Escamilla Orozco, poder general para actos de administración, poder general para pleitos y cobranzas, poder general para pleitos y cobranza y actos de administración laboral entre otros.

3. Se acredita la propiedad de la fracción 2, de la Parcela 141 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, a favor de la Empresa Mercantil denominada Corporativo Isakar S.A. de C.V., mediante escritura número 100,533 de fecha 18 de junio de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro

Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 507708/0002 de fecha 19 de junio de 2015.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, denominada Corporativo Isakar S.A. de C.V., la fracción 2, de la Parcela 141 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, cuenta con una superficie de 6,807.51 m<sup>2</sup>.

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) sobre vialidad primaria con zonificación de Corredor Urbano (CoU).

Cabe destacar que en la colindancia oriente del predio se considera una falla geológica en sentido norte a sur, por lo que para cualquier proyecto a desarrollar, es necesario que se presenten los estudios de mecánica de suelos que permitan determinar su trayectoria, así como las medidas de mitigación y obras a realizar para el proyecto que se pretenda llevar a cabo en el predio, debiendo contar con el aval de la Unidad de Protección Civil del municipio de Querétaro.

5. Con base a lo señalado en el plan parcial referido, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 22 de febrero de 2016, emitió la viabilidad de uso de suelo IUS201601298 para la fracción 2 de la parcela 141 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, con superficies de 6,807.51 m<sup>2</sup>, en la que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional y Servicios con densidad de población de 200 hab./ha. (H2S), sobre vialidad primaria urbana, lo que le otorga una zonificación como Corredor Urbano (CoU), en base a lo cual se podrá desarrollar un máximo de veintisiete (27) viviendas.

6. El predio en estudio, se localiza al norte de la ciudad y en una zona en proceso de desarrollo, contando con una baja ocupación, con proyectos discontinuos de mediana y alta intensidad que comprenden desarrollos de tipo habitacional, comerciales y de servicios, los cuales se concentran en las áreas colindantes al distribuidor vial de la carretera Federal 57 hacia la zona de Juriquilla al poniente, con acceso a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad que guarda un carácter metropolitano y que sirve de enlace entre la zona sur de la ciudad con la zona oriente y norte de la misma, vialidad desarrollada en seis carriles, en ambos sentidos de circulación, debiendo obtener el alineamiento carretero emitido por parte de la Comisión Estatal de Caminos y realizar las obras viales necesarias para su incorporación hacia el predio.

Se hace notar que al oriente colinda el predio con un área propuesta para conservación y al poniente de la vialidad de acceso, se encuentran proceso edificaciones comerciales y de servicios, con acceso principalmente por la carretera Federal 57, y así mismo al noroeste se encuentra un bordo de agua, lo que se deberá considerar en los proyectos de la zona para canalizar los escurrimientos pluviales.

7. En lo que se refiere a los servicios de Infraestructura, si bien al frente del predio se cuenta con alumbrado público, no se observa la existencia de infraestructura hidráulica ó sanitaria, encontrándose la cobertura más cercana al suroeste sobre Carretera 57, por lo que el promotor debe dotar de los servicios urbanos necesarios para el desarrollo de su proyecto, conforme a los lineamientos que le indiquen las dependencias correspondientes, en el que se incluyan banquetas al frente del predio y alumbrado en la zona.

8. El promotor no presenta propuesta de proyecto específico a desarrollar, siendo que con el uso comercial y de servicios propuesto estaría en posibilidad de llevar a cabo una amplia gama de proyectos de alta intensidad, lo que incluye el uso habitacional, haciendo notar que dado que en su petición solicita que la densidad de población para dicha actividad sea de 600 hab./ha., densidad de población que por normatividad, cuenta el uso de suelo Comercial y de Servicios solicitado, y por lo cual al contar el predio con una superficies de 6,807.51 m<sup>2</sup>, estaría en posibilidad de generar un proyecto con 82 viviendas, para lo cual es necesario que su proyecto se adapte al entorno urbano y ambiental de la zona, con un proyecto que cumpla con la normatividad urbana y ambiental correspondiente.

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, vialidad de carácter metropolitano desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, encontrándose libre de construcción, contando en su interior con vegetación a nivel de arbustos, matorrales, cactáceas y árboles diseminados en su interior, en la zona no se observa la existencia de infraestructura urbana como red sanitaria, hidráulica y/o eléctrica, localizándose la infraestructura más cercana al poniente del predio sobre la carretera Federal 57.

## OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable **el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 2 de la Parcela 141 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior, al ubicarse en una zona prevista para el desarrollo con actividades de mediana y alta intensidad, dada su ubicación con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad de carácter metropolitano, por lo que se considera que el proyecto que se pretende llevar a cabo no afecta las características urbanas de la zona, siempre y cuando garantice el promotor la dotación de los servicios de infraestructura y obras viales necesarias para su desarrollo, 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 usos habitacionales, con actividades comerciales y/o de servicios que permitan atender las necesidades de los habitantes y se eviten desplazamientos a otros puntos de la ciudad, lo que 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, 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.
- 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, 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, además de respetar una restricción de construcción a lo largo de la colindancia oriente de 20 metros con respecto al área con uso de suelo de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE), superficie que debe ser transmitida mediante escritura pública a favor del Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), a fin de garantizar su utilización como área de salvaguarda entre el proyecto a desarrollar y el área de Preservación Ecológica Protección Especial referida, superficie que podrá ser considerada en su parte proporcional como parte del área de transmisión gratuita para equipamiento urbano en cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156, correspondiente al Capítulo Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, de considerar llevar a cabo un desarrollo inmobiliario en el sitio.
- 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.

- Presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requieran, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión.
- Se otorga un plazo no mayor a seis meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del incremento de densidad de población obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González.

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”.

**12.** Asimismo mediante el oficio SAY/DAI/728/2016 del 28 de abril del 2016, 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/0554/2016, el 24 de junio de 2016, fue remitido por la Secretaría de Movilidad el Estudio Técnico con número de Folio ETM/038/2016, relativa el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 2 de la Parcela 141 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, de la cual se desprende lo siguiente:

**“... ANTECEDENTES:**

**1.** Mediante escrito recibido en la Secretaria del Ayuntamiento, el 26 de abril de 2016, el C. Luis Manuel Escamilla Orozco, Copropietario, solicita Cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad de Población de hasta 200 habitantes por hectárea a Comercio y Servicios con densidad de población de hasta 600 habitantes por hectárea para la Fracción 2 de la Parcela 141 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica de la Delegación Epigmenio Gonzalez con superficie de 6,807.51 m2 y clave catastral 14 01 001 41 093 002.

**2.** Se acredita al C. Luis Manuel Escamilla Orozco como Representante Legal de “Corporativo Isakar” Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante Escritura Pública No.86,672 de fecha 5 de septiembre de 2011, ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría Publica No. 4 de este Partido Judicial del Centro, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro mediante el Folio Mercantil Electrónico 41871-1, el 5 de octubre de 2011.

**3.** Se acredita la subdivisión de la parcela identificada con el numero 141 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica en 3 fracciones, mediante Escritura Publica No. 100,532 de fecha 18 de junio de 2012, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo Notario Público Titular de la Notaría Publica No. 8 de esta Demarcación Notarial e inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante los folios inmobiliarios 00507707/0001, 00507708/0001 y 00507709/0001 el 14 de abril de 2015.

4. Se acredita la propiedad del predio a favor de “Corporativo Isakar” Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante Escritura Pública No. 100,533 de fecha 18 de junio de 2012, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 8 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 00507708/0002 el 19 de junio de 2015.

5. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio Gonzalez aprobado mediante sesión de cabildo de fecha 11 de Diciembre de 2007, modificado el 1 de Marzo del 2008, publicado en el periódico oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” con fecha 1 de Abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con fecha 22 de Abril de 2008, con folio Plan Parcial de Desarrollo Número 009/0002, el predio en estudio tiene un uso de suelo Habitacional y Servicios con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2S) sobre vialidad primaria urbana, Corredor Urbano (CoU) y Preservación Ecológica de Protección Especial (PEPE) en una fracción al Oriente del predio

6. 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; una fracción del predio en estudio correspondiente aproximadamente al 93% de la superficie total se encuentra dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 94 con Política Principal Urbana, mientras que el resto de la superficie del predio (7%) se encuentra dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 63, con política principal de Protección, no compatible con usos urbanos.

#### **ARGUMENTOS:**

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

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

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

#### **Instrumentos de Planeación ambiental y urbana aplicables al predio**

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

**La Unidad de Gestión Ambiental No. 63** tiene una Política Principal de Protección, dirigida a todos aquellos terrenos no urbanizables, que actualmente están sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con la transformación o aprovechamiento urbano (Áreas Naturales Protegidas decretadas) y las áreas que en razón de sus valores ambientales, de protección de cuencas hidrológicas y recarga de acuíferos, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, por ser terrenos forestales o por tener factores de riesgos naturales o antropogénicos acreditados en la planeación sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, deben conservarse con la finalidad de asegurar el equilibrio ecológico y mantener las condiciones y

componentes que propicien la evolución y continuidad de los ecosistemas y procesos naturales de éstas áreas. Las UGA's con esta política, son susceptibles de ser integradas al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) o a los sistemas equivalentes en el ámbito estatal y municipal. La Política de Protección implica un uso con fines recreativos, científicos, forestales, ecológicos, debiendo mantenerse inalterables y quedando prohibidas actividades productivas que impacten al ambiente, así como asentamientos humanos.

El Lineamiento L63 aplicable a la UGA Unidad de Gestión Ambiental No. 63 señala que se deberá proteger el 100% de los ecosistemas presentes en la UGA con énfasis en la conservación del bosque tropical caducifolio y de matorrales, promoviendo el decreto del Área Natural Protegida (ANP) y la elaboración – ejecución del correspondiente Programa de Manejo para asegurar la continuidad de las estructuras, los procesos y los servicios ambientales que se llevan a cabo en los ecosistemas existentes.

**La Unidad de Gestión Ambiental No. 94**, tiene una Política Urbana. Dentro de las Estrategias “EDU” aplicables a dicha UGA, se indica que se deberá “...mantener una franja de amortiguamiento de al menos 20 metros en áreas que colinden con UGA's de Protección, concentrada preferentemente en las áreas verdes en el caso de nuevos desarrollos inmobiliarios”. Asimismo, se indica que “...se deberán utilizar especies de flora nativa en la forestación y reforestación de áreas verdes, parques y jardines de los desarrollos inmobiliarios. En caso de existir especies nativas en el área a desarrollar, estas deberán ser reutilizadas y/o reubicadas preferentemente en las áreas verdes del proyecto, o aledañas a zonas con una cobertura aceptable de vegetación natural...”.

El Lineamiento L94 aplicable a la Unidad de Gestión Ambiental No. 94, señala que se deberá: “Propiciar el desarrollo sustentable de los usos compatibles en la zona para amortiguar los conflictos e impactos ambientales que ocasionará el desarrollo urbano en la zona, buscando que la densidad autorizada para todo el predio se concentre en la parte más cercana a la Carretera Federal No. 57 y el Anillo Vial Fray Junípero, e inhibiendo la utilización del resto del terreno, que por sus características físicas y ambientales no es apto para usos urbanos, ya sea por existir fallas naturales, factores de riesgo por avenidas pluviales extraordinarias de los escurrimientos presentes, por tener pendientes mayores al 15%, por ser una zona con infiltración alta, por tener la presencia de bosque tropical caducifolio, mismo que es el ecosistema con mayor diversidad de la región y tiene especies de gran importancia para las asociaciones que se mezclan entre la vegetación y la fauna o por contravenir al Código Urbano del Estado de Querétaro, el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro y demás normatividad aplicable. Asimismo, se deberán cumplir con las medidas de mitigación y restricciones que se indiquen en la manifestación de impacto ambiental aprobada por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, la autorización en materia de cambio de usos de terrenos forestales requerido por la SEMARNAT y el dictamen de visto bueno que emita la Dirección de Ecología respecto a las zonas que serán donadas al FIQMA para generar una zona de amortiguamiento.

El POEL 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:

1. “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.”;
2. “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”;
3. “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”;
4. “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”;

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

Las zonas colindantes al predio cuentan con uso de suelo Habitacional Mixto con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2S) y Preservación Ecológica de Protección Especial (PEPE). De conformidad con dicho Plan, la zona tiene un uso de suelo proyectado predominantemente habitacional y mixto de baja densidad colindantes a zonas de protección ecológica.

## Condiciones generales de la Red de Movilidad Urbana Municipal

1. No existe infraestructura peatonal en el predio en estudio ni en su zona de influencia. Las pendientes en el predio oscilan entre el 15% y el 25%, las cuales no son aptas para promover la movilidad peatonal desde y hacia el predio. Actualmente no existen nodos o actividades complementarias al uso pretendido dentro de la zona efectiva de influencia peatonal del predio que puedan dar servicio al mismo y promover viajes peatonales. **Por lo anterior se determina que la conectividad y accesibilidad peatonal del predio en estudio es baja y el potencial de generar viajes peatonales en condiciones óptimas desde y hacia el predio es baja.**
2. No existe infraestructura ciclista dentro de la zona de influencia del predio en estudio que permita acceder al mismo por este medio de transporte, asimismo, no existen nodos o actividades complementarias al uso pretendido dentro de la zona efectiva de influencia ciclista del predio que puedan dar servicio al mismo y promover viajes ciclistas. Las pendientes promedio dentro de la zona de influencia del predio son superiores al 15%, las cuales no son óptimas para promover la movilidad ciclista desde y hacia el predio. **Por lo anterior se determina que la conectividad y accesibilidad ciclista del predio en estudio es baja y el potencial de generar viajes ciclistas en condiciones óptimas desde y hacia el predio es baja.**
3. **El predio en estudio no tiene conectividad con el Sistema de Transporte Público Metropolitano**, Asimismo, el potencial de que el predio tenga acceso a dicha red en el corto plazo es baja, toda vez que la zona no se encuentra consolidada, ni cuenta con las condiciones urbanas y la infraestructura necesaria para hacer viable la introducción de dicho servicio de manera eficiente.
4. El predio tiene acceso únicamente desde el Anillo Vial Fray Junípero Serra, vialidad con jerarquía regional, de acceso controlado con 3 carriles de circulación por sentido, sin banquetas ni infraestructura ciclista. **No existe un puente peatonal u otro tipo de infraestructura similar dentro de la zona de influencia peatonal del predio en estudio que permita generar conectividad transversal a lo largo de dicha vialidad.**
5. Toda vez que el predio en estudio no tiene accesibilidad ni conectividad con la red peatonal ni ciclista, ni con el Sistema de Transporte Público Metropolitano, se espera que la mayor cantidad de viajes se realicen en vehículo particular, incrementando las externalidades negativas derivadas de un darle al predio un mayor aprovechamiento del suelo al proyectado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio Gonzalez.

### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por la C. Luis Manuel Escamilla Orozco quien solicita cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2) a Comercio y Servicios (CS) con densidad de población de hasta 600 habitantes por hectárea para la Fracción 2 de la Parcela 141 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica de la Delegación Epigmenio Gonzalez con superficie de 6,807.51 m<sup>2</sup>.

Lo anterior, dado que de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio Gonzalez, un fracción del predio es compatible con usos urbanos, no obstante, dadas las condiciones urbanas de la zona en la que se ubica el predio, y a fin de mitigar y compensar las externalidades negativas previstas en materia de movilidad urbana, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano y de garantizar una adecuada inserción urbana, se deberá dar cumplimiento a las siguientes condicionantes:

#### 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 Previo a la obtención de cualquier Dictamen o Licencia, se deberá presentar un Informe Técnico ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitido por un prestador de servicios autorizado por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en el cual se acredite que el predio en estudio no se encuentra catalogado como terreno forestal.

1.1.2 De conformidad con la Estrategia "EDU-09" del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, se deberá mantener una franja de amortiguamiento de al menos 20 metros a partir de la colindancia con la Unidad de Gestión Ambiental

No. 63 al Oriente del predio. Dicha franja deberá permanecer libre de construcción y sin perturbación del suelo y vegetación existente, pudiendo destinarse a área verde o en su caso como área de donación.

1.1.3 No se autorizará ningún tipo de construcción o modificación a la vegetación y subsuelo existente dentro de la Unidad de Gestión Ambiental No. 63. 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 generación de un cinturón verde y franja de amortiguamiento entre la zona urbana y la Unidad de Gestión Ambiental No. 63. El uso de suelo de dicha superficie se mantendrá como Preservación Ecológica de Protección Especial (PEPE).

1.1.4 Las especies arbóreas nativas existentes en el predio deberán ser reutilizadas y/o reubicadas preferentemente en las áreas verdes del proyecto, o aledañas a zonas de protección con una cobertura aceptable de vegetación natural.

## **2 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3 Estacionamientos y mejoramiento de la infraestructura para la movilidad**

3.1 El solicitante deberá presentar un Estudio de Movilidad ante la Secretaría de Movilidad mediante el cual se deberá garantizar que el proyecto se integre de manera adecuada con la red peatonal, ciclista y vehicular existente. A partir de dicho Estudio se emitirá el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se indicarán las acciones específicas de mitigación a las cuales estará condicionado el proyecto pretendido.

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

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

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

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

3.4.2 No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento al frente del predio con acceso directo desde la vialidad de acceso, a fin de promover la seguridad de peatones y ciclistas y no generar afectaciones al funcionamiento de la vialidad que da acceso al ser una vialidad regional de accesos controlados. 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 vialidad que da frente al predio.

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

3.4.4 En caso de que los cajones de estacionamiento del proyecto sean visibles desde la vía pública, se deberán vestibular mediante elementos arquitectónicos o vegetales a fin generen una imagen urbana de calidad.

#### **4 Implementación de Usos Mixtos**

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

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

4.3 Se deberá garantizar que derivado del aprovechamiento del predio para usos comerciales y de servicios, no se genere contaminación por ruido, energía térmica, vibraciones, etc. apejándose a lo establecido en el Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable. La construcción deberá contar con materiales, tecnologías y/o procesos constructivos que garanticen la no afectación y ni contaminación a las propiedades contiguas y la vía pública.

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

14. De igual manera, a través de los oficios SAY/DAI/1197/2016 y SAY/DAI/1596/2016, del 01 de julio y 25 de agosto de 2016, respectivamente, la Secretaría de Ayuntamiento, solicitó a la Dirección de Ecología Municipal, opinión técnica o consideraciones pertinentes, respecto de la solicitud del promotor.

15. En contestación, se recibió el similar DEM/DPA/647/2016, el 30 de agosto del 2016, relativa al Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de

población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 2 de la Parcela 141 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, cuyo contenido es el siguiente:

“...1.- Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ)

Con respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, autorizado en Sesión de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, publicado en la Gaceta Municipal No. 36 Tomo II del 13 de Mayo de 2014 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro No. 27 el 16 de mayo de 2014 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en fecha 8 de septiembre de 2014, la Fracción 2, Parcela 141 Z-7 P1/1 Ejido Jurica se localiza en la mayor parte dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA), **No. 94 denominada “Laderas de Fray Junípero Serra”, con política urbana** y una fracción en la **UGA No. 63 con Política de Protección.**

Respecto al lineamiento principal de la **UGA No. 94 denominada “Laderas de Fray Junípero Serra” con Política Urbana**, busca *“propiciar el desarrollo sustentable de los usos compatibles en la zona para amortiguar los conflictos e impactos ambientales que ocasionará el desarrollo urbano en la zona, buscando que la densidad autorizada para todo el predio se concentre en la parte más cercana a la Carretera Federal No. 57 y el Anillo Vial Fray Junípero, e inhibiendo la utilización del resto del terreno, que por sus características físicas y ambientales no es apto para usos urbanos... por ser una zona con infiltración alta, por tener la presencia de bosque tropical caducifolio, mismo que es el ecosistema con mayor diversidad en la región y tiene especie de gran importancia para las asociaciones que se mezclan entre la vegetación y la fauna... o por contravenir a el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro y demás normatividad aplicable. Así mismo, se deberán cumplir con las medidas de mitigación y restricciones que se indiquen en la manifestación de impacto ambiental aprobada por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, la autorización en materia de cambio de uso de terrenos forestales requerido por la SEMARNAT y el dictamen de visto bueno que emita la Dirección de Ecología con respecto a las zonas que serán donadas al FIQMA para generar una zona de amortiguamiento”.*

Así mismo, la UGA No. 63 tiene el lineamiento principal de *“proteger el 100% de los ecosistemas presentes en la UGA con énfasis en la conservación de bosque tropical caducifolio y de matorrales, promoviendo el decreto del Área Natural Protegida y la elaboración-ejecución del correspondiente programa de manejo para asegurar la continuidad de las estructuras, los procesos y los servicios ambientales que se llevan a cabo en los ecosistemas existentes”.*

Ahora bien, la UGA 94 se definieron las Estrategias de Desarrollo Urbano (EDU) que se deben de atender de acuerdo al proyecto en cuestión, siendo esta la *“EDU-07 Utilizar especies de flora nativa en la forestación y reforestación de áreas verdes, parques y jardines de los desarrollos inmobiliarios. En caso de existir especies nativas en el área a desarrollar estas deberán ser reutilizadas y/o reubicadas preferentemente en las áreas verdes del proyecto, o aledañas a zonas con una cobertura aceptable de vegetación natural”.*

Así mismo, debido a que la parte del predio dentro de la UGA 94 “Laderas de Fray Junípero Serra”, colinda con la UGA No. 63 con política de protección, el proyecto deberá de considerar y aplicar la estrategia EDU-09, que establece **“mantener una franja de amortiguamiento de al menos 20 m en áreas que colinden con UGA’s de Protección, concentrada preferentemente en las áreas verdes en el caso de nuevos desarrollos inmobiliarios.**

Respecto a la UGA No. 63 con Política de Protección, el predio de estudio tiene un área de **1,677.7802 m<sup>2</sup>** dentro de esta UGA. Con base al lineamiento principal de la UGA 63 se definieron las Estrategias de Protección (EP) que se deben de atender de acuerdo al proyecto en cuestión, en particular la estrategia EP-21 queda **“restringido el crecimiento urbano y el establecimiento de nuevos asentamientos humanos en el interior de Áreas Naturales Protegidas, áreas con política de conservación, cañadas o barrancas, zonas de riesgo identificadas en los Planes Maestros Pluviales o Atlas de Riesgo, bancos de material y cuerpos de agua...”.**

A continuación se relaciona mapa con la delimitación para el predio que nos ocupa, con respecto a las áreas no urbanizables UGA’s No. 63 y 94 (zona de amortiguamiento de 20 m propuesta) y su respectivo cuadro de coordenadas en UTM

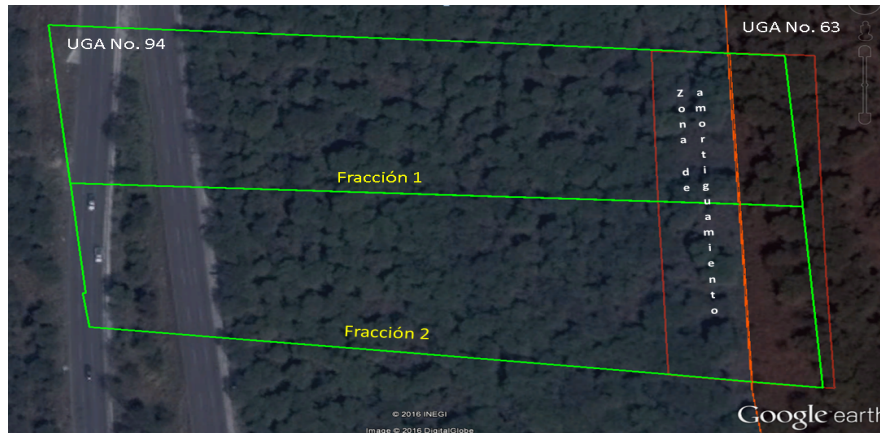
Tabla de Coordenadas

UGA 94		
Vértice	Coordenadas en X	Coordenadas en Y
1	350962.51	2287760.65
2	350963.53	2287704.22
3	350783.15	2287720.21
4	350784.36	2287732.45
5	350785.38	2287732.32
6	350781.48	2287771.02

Tabla de Coordenadas

UGA 63		
Vértice	Coordenadas en X	Coordenadas en Y
1	350978.27	2287759.63
2	350980.72	2287702.58
3	350963.56	2287704.22
4	350962.51	2287760.65

Imagen a través de Google earth® con la áreas no urbanizables de las UGA's 63 y 94 dentro del predio.



Adicionalmente al área anteriormente descrita, y debido a que el resto del predio que tiene uso urbano y está dentro de la UGA No. 94 denominada “Laderas de Fray Junípero Serra” tiene que cumplir su Lineamiento que busque **“propiciar el desarrollo sustentable de los usos compatibles en la zona para amortiguar los conflictos e impactos ambientales que ocasionará el desarrollo urbano en la zona, buscando que la densidad autorizada para todo el predio se concentre en la parte más cercana a la Carretera Federal No. 57 y el Anillo Vial Fray Junípero, e inhibiendo la utilización del resto del terreno, que por sus características físicas y ambientales no es apto para usos urbanos... por ser una zona con infiltración alta, por tener la presencia de bosque tropical caducifolio,** deberá presentar a esta Dirección a mi cargo, una proyecto que concentre la densidad en el área junto al Anillo Vial Fray Junípero, destinando la mayor parte de superficie posible para conservación”.

16. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento las Opiniones Técnicas citadas 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/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.”

17. 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 el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 2 de la Parcela 141 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 088/16 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 trece de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, en el Punto 3, Apartado III, 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 Comercio y Servicios (CS), considerando una densidad de población de 600 hab./ha. para el uso habitacional, que pudiese generar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como fracción 2 de la Parcela 141 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, de acuerdo a los estudios técnicos descritos en los Considerandos 11 once y 13 trece.

**SEGUNDO.** El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica y Estudio Técnico citados en los Considerandos 11 once y 13 trece del presente Acuerdo, así como a las indicaciones que se emitan por parte de la Dirección de Ecología y la Unidad Municipal de Protección Civil, 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 promotor deberá donar a título gratuito al Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), la superficie que se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental No. 63, con política de Protección, a fin de que se genere un cinturón verde de amortiguamiento entre la zona urbana y la de protección, manteniéndose esa área como Preservación Ecológica, Protección Especial, dicha donación deberá de constar en Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro y remitirse en copia certificada a la Secretaría de Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, dichos trámites legales correrán por cuenta del solicitante.

La cual en caso de que se lleve a cabo un desarrollo inmobiliario en el sitio, se considerará como área de transmisión gratuita, de conformidad con el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en la inteligencia de que sino se cubriera con el porcentaje requerido en el precepto legal invocado, la superficie faltante deberá ser transmitida una vez autorizado dicho desarrollo.

**CUARTO.** Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano, para que en coordinación con la Dirección de Ecología y Dirección Municipal de Catastro, lleven a cabo los trabajos técnicos necesarios a fin de determinar la superficie que deberá de transmitirse a título gratuito a favor del Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA).

**QUINTO.** El peticionario, deberá de respetar una restricción de construcción a lo largo de la colindancia oriente de 20 metros, con respecto al área de uso de suelo de Protección Ecológica, Protección Especial (PEPE).

**SEXTO.** Se instruye a la Unidad de Protección Civil y Dirección de Ecología, a fin de que evalúen el proyecto pretendido por el promotor e indiquen las características que deberán ser integradas al proyecto urbano y arquitectónico, para garantizar el desarrollo seguro y adecuado.

**SÉPTIMO.** 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.

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

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

#### **TRANSITORIOS**

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

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

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

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Ecología Municipal, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Unidad Municipal de Protección Civil, Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente, Delegación Municipal de Epigmenio González y notifique al C. Luis Manuel Escamilla Orozco".

**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 13 de septiembre de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se acepta cubrir en especie (efectivo) y al contado, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar por la autorización de un condominio habitacional que se pretende desarrollar en el predio identificado como fracción 1, Lote 6, del predio 2 de la Rica Fracción II, ubicado en calle Cipreses No. 115, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN 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, 30, 38 FRACCIÓN VIII, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 12, 156 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 2225 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.**

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. Que el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que en todos los desarrollos inmobiliarios, el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.
3. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201601988 de fecha 14 de marzo de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano dictamina factible la modificación al Dictamen de Uso de Suelo número DUS201507392 de fecha 5 de noviembre de 2015, para ubicar 15 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio en el predio identificado con la clave catastral 14 02 127 01 001 006, cuenta con una superficie de 2,032.48 m<sup>2</sup>, ubicado en La Rica Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en el cual se impone la obligación de donar a favor del Municipio de Querétaro las áreas correspondientes por el desarrollo inmobiliario en comento, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
4. Mediante escritos de fecha 26 de febrero y 6 de mayo ambos del 2016 dirigidos al Secretario del Ayuntamiento, la persona moral denominada Construtto, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal el ciudadano José Luis Álvarez Cárdenas solicita: *“...hacer una donación en especie (efectivo) para dar cumplimiento al Artículo 156, Capítulo III del Código Urbano (que habla de las transmisiones gratuitas en los desarrollos inmobiliarios, siendo esta aportación el equivalente al 10 % del valor del predio con la finalidad de poder conservar el total de la poligonal del terreno, ubicado en Privada Ciprés No. 115, La Rica.”* Radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 082/DAI/2016.
5. La solicitante acredita su legal existencia, la debida representación, así como la propiedad a través de los siguientes documentos:
  - 5.1 Escritura pública número 20,699 de fecha 2 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Menéndez Escobar, aspirante a Notario Público actuando en sustitución y en el protocolo del Notario Titular Licenciado José Eduardo Menéndez Serrano, Notario número 7 del Estado de Morelos; a través de la cual se constituye “Construtto, Sociedad Anónima de Capital Variable, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Cuernavaca Morelos bajo el Folio Mercantil 47141-1.
  - 5.2 Escritura pública número 33,651 de fecha 6 de octubre de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30 de esta demarcación Notarial, a través de la cual se acredita la propiedad del predio; Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00323894/0005.
  - 5.3 Escritura pública número 24,908 de fecha 22 de julio de 2015, pasada ante la fe del Licenciado José Eduardo Menéndez Serrano, Notario Titular de la Notaría Pública número 7 del Estado de Morelos, a través de la cual se protocoliza el acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas, en la cual se nombra como Administrador Único de la Sociedad al Señor José Luis Álvarez Cárdenas.
6. La solicitud de referencia fue turnada a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología mediante el oficio SAY/DAI/416/2016 de fecha 7 de marzo de 2016, para su atención de conformidad con lo dispuesto en los artículos 12 y 244 del Código Urbano del Estado de Querétaro; Dependencia que da contestación a través del oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0606/2016 de fecha 8 de abril de 2016, a través del cual remite la Opinión Técnica con número de folio 056/16, relativa a la Autorización para cubrir en especie (efectivo) y al contado, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar por la autorización de un

condominio habitacional que se pretende desarrollar en el predio identificado como fracción 1, Lote 6, del predio 2 la Rica, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de la cual se desprende lo siguiente:

**“...ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el **Arq. Luis Marrufo Martínez, Representante Legal de Construtto S.A de C.V., solicita la autorización para cubrir en especie (efectivo), el equivalente al área de donación que se debe otorgar por la autorización de un condominio habitacional que se pretende desarrollar en el predio identificado como fracción 1, lote 6, del predio 2 de la Rica Fracción II, con superficie de 2,032.50 m<sup>2</sup>, ubicado en la calle Privada Cipreses No. 115, en la delegación municipal de Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo **156, capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro**, referente a la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio del diez por ciento de la superficie total del predio, para áreas de equipamiento urbano.

2. Se acredita la propiedad del predio ubicado en Privada Cipreses, identificado como fracción 1, lote 6, del predio 2 de la Rica Fracción II, a favor de la Sociedad Mercantil denominada “Construtto”, Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura 33,651 de fecha 6 de octubre de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de la demarcación notarial de la ciudad de Querétaro.

3. De acuerdo con lo señalado en la escritura de propiedad, el predio en estudio cuenta con una superficie de terreno de 2,032.50 m<sup>2</sup>, considerando desarrollar en el predio un conjunto habitacional bajo el régimen de propiedad en condominio, que contempla un proyecto para la construcción de 16 viviendas, dando aprovechamiento a la totalidad de la superficie para generar una mejor partida arquitectónica.

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 encontró que el predio en el que se pretende desarrollar el condominio, cuenta con uso de suelo de Subcentro Urbano (SU).

5. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emitió el dictamen de uso de suelo DUS201601988, en el que se dictamina factible la modificación del dictamen de uso de suelo DUS201507392 de fecha 5 de noviembre de 2015, para ubicar 15 viviendas bajo régimen de propiedad en Condominio, en el predio identificado como fracción 1, lote 6, del predio 2 de la Rica Fracción II, ubicado en Privada Cipreses, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.

6. De conformidad con lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, señala que: “En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne”. Así mismo señala en el inciso III del párrafo octavo del citado artículo que ..”En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio”.

7. Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor propone cubrir en especie (efectivo) el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, la cual de acuerdo con la superficie de 2,032.50 m<sup>2</sup> con que cuenta el predio en el que se pretende llevar a cabo el desarrollo habitacional bajo régimen en condominio, para lo cual el porcentaje del 10% de la superficie que le correspondería donar al Municipio sería de 203.25 m<sup>2</sup>.

8. Si bien con dicha propuesta el promotor pretende dar un mayor aprovechamiento para el desarrollo de su proyecto, bajo la consideración de que la superficie que se tendría que donar al municipio de Querétaro no es suficiente para generar un proyecto para la dotación de equipamiento urbano que sea aprovechable para el goce y disfrute de los habitantes de la zona, para el caso de considerar viable la propuesta de pago en efectivo de la superficie el municipio tendría la posibilidad de contar con recursos para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.

Para lo anterior y con la finalidad de determinar el valor a cubrir, es necesario que a través de la Secretaría de Administración se realice un avalúo comercial, emitido por un perito valuador colegiado, debiendo considerar el predio como urbanizado de acuerdo a lo señalado en el artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio en que se desarrollará el condominio tiene acceso a través de la Privada Cipreses, la cual se comunica con la Avenida Independencia que comunica al sur con la zona de Juriquilla y al norte con la cabecera de Santa Rosa Jáuregui, vialidad desarrollada a base de empedrado, careciendo al frente del predio con

banquetas y guarniciones, existiendo en la zona alumbrado público, red hidráulica y red eléctrica, sin embargo no se observó la existencia de drenaje en la zona.

Así mismo al noroeste se ubica el Parque Urbano Bicentenario, en donde se tienen habilitados servicios de equipamiento urbano a nivel de subcentro urbano, que atienden requerimientos de la zona.

#### **Opinión Técnica:**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la autorización para cubrir en especie (efectivo) y al contado, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar por la autorización de un condominio habitacional que se pretende desarrollar en el predio identificado como fracción 1, lote 6, del predio 2 de la Rica Fracción II, con superficie de e 2,032.50 m<sup>2</sup>, ubicado en la calle Privada Cipreses No. 115, en la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente por la autorización del condominio que se pretende desarrollar en el predio, dado que la superficie a transmitir no es suficiente para el desarrollo de proyectos para la dotación de servicios, siempre y cuando el monto por el pago del área de donación se destine para la adquisición de predios de reserva territorial urbana, que sean de interés del municipio o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos en zonas que así lo requieran, con lo que se dará cumplimiento a la dotación de equipamiento urbano, no obstante se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Para determinar el valor del monto a cubrir por el pago del área de donación se recomienda se instruya a la Secretaría de Administración Municipal, para que realice el avalúo comercial correspondiente con un perito colegiado, considerando al predio como urbanizado, debiendo validar los valores indicados en el mismo por la Dirección Municipal de Catastro.
- Se debe solicitar a la Secretaría Finanzas, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente.
- El promotor debe concluir el trámite en el que se cubra el monto correspondiente a favor del Municipio, previo a la autorización de la declaratoria del régimen de propiedad en condominio.

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

7. Que a través del oficio SAY/DAI/916/2016, de fecha 20 de mayo de 2016, el Director de Asuntos inmobiliarios, por instrucción del Secretario del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Administración realizar los trámites correspondientes a efecto de que se emita el Avalúo correspondiente, por un perito colegiado, considerando al predio como urbanizado, y debiendo validar los valores que se indiquen en el mismo por la Dirección Municipal de Catastro, lo anterior de conformidad con la opinión técnica 056/16, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

8. Que de la solicitud descrita en el considerando que antecede, la Secretaría de Administración a través del oficio DAPSI/DABMI/AII/0819/2016, ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento el día 24 de junio de 2016, remite el avalúo con folio L250716. CIPRESES. FRACCIÓN, el cual tiene por objeto: “... el determinar el monto en efectivo que deberá cubrir el desarrollador del condominio antes citado, equivalente al diez por ciento de la superficie total del predio por concepto de donación para el equipamiento urbano.”; mismo que es emitido por el Arq. J. Manuel López de la Vega, con cedula profesional 411772; el que establece como valor comercial correspondiente la cantidad de \$571,000.00 (Quinientos setenta y un mil pesos 00/100 M.N.), dicho valor equivale a la superficie de 203.88 m<sup>2</sup> la cual es el diez por ciento de la superficie total del predio.

9. Que a través del oficio DAPSI/DABMI/AII/1160/2016, de fecha 5 de septiembre de 2016, la directora de administración Patrimonial y Servicios Internos, por instrucciones del Secretario de Administración remite a la Secretaría del Ayuntamiento copia del oficio DMC/DPYAC/3035/2016 de fecha 26 de agosto de 2016, a través del cual el Director Municipal de Catastro informa lo siguiente: “Una vez realizado el análisis del avalúo y de acuerdo al estudio de mercado realizado en la zona de interés, se ha determinado que es congruente el valor estimado por el perito valuador de acuerdo a las características de los inmuebles localizados en la zona de ubicación del condominio en proyecto.”

10. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento los documentos descritos dentro de los considerandos 4, 6 y 8 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/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, 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 de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente en el ejercicio de las facultades que le asisten a dicha comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable la Autorización para cubrir en especie (efectivo) y al contado, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar por la autorización de un condominio habitacional que se pretende desarrollar en el predio identificado como fracción 1, Lote 6, del predio 2 la Rica, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la Opinión Técnica con número de folio 056/16 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, citada dentro del considerando 6 del presente instrumento y con el avalúo comercial referido dentro del considerando 8 de este instrumento; lo anterior toda vez que la superficie que se tendría que donar al municipio de Querétaro no es suficiente para generar un proyecto para la dotación de equipamiento urbano que sea aprovechable para el goce y disfrute de los habitantes de la zona y al aceptarse cubrir en especie (efectivo) lo equivalente a dicha donación, el municipio tendría la posibilidad de contar con recursos para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.

**12.** Por lo que en términos del artículo 2225 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo es de aceptarse y se acepta la donación que ha de cubrirse en especie (efectivo) y al contado a favor del Municipio de Querétaro, derivada del equivalente a el área de donación que se debe otorgar por la autorización de un condominio habitacional que se pretende desarrollar en el predio identificado como fracción 1, Lote 6, del predio 2 la Rica, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; con base en la opinión Técnica número 056/16 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2016, en el Punto 3, Apartado III, inciso 25, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “...ACUERDO

**PRIMERO. Se autoriza** cubrir en especie (efectivo) y al contado, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar por la autorización de un condominio habitacional que se pretende desarrollar en el predio identificado como fracción 1, Lote 6, del predio 2 de la Rica Fracción II, ubicado en la Calle Cipreses No. 115, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con lo señalado en la opinión técnica con folio 056/16, señalada dentro del considerando 8 del presente Instrumento.

**SEGUNDO.** El promotor deberá solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se depositará el monto correspondiente al pago en especie derivado de la presente autorización.

**TERCERO.** El promotor deberá cubrir en especie (efectivo) y al contado, el equivalente al valor comercial del área de donación mismo que consiste en la cantidad de \$571,000.00 (Quinientos setenta y un mil pesos 00/100 M.N.) en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo.

**CUARTO.** El presente instrumento deberá protocolizarse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, acosta del solicitante, quien deberá remitir una copia certificada de la misma, debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento.

**QUINTO.** El pago en especie que se acepta en donación será destinado exclusivamente para reserva territorial urbana, dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos para convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud; de conformidad con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas,



## EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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.

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 **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para un condominio**, que no se encuentra en el supuesto del artículo 254 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito, presentado por la Arq. Alma Edith Muñiz Pérez, promotora de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Promotora de Casa Platino” S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el condominio habitacional de tipo residencial denominado “**ARBOLEDA**”, ubicado en Avenida Paso de Los Toros, sin número, Lote 11 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**111 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

### DICTAMEN TÉCNICO

1. Se justifica la propiedad del predio en que se desarrolla el condominio, mediante escritura pública número 45,461 de fecha 03 de marzo de 2016, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00455870/0013 de fecha 01 de abril de 2016, se hace constar el contrato de compraventa del inmueble Lote marcado con el número 11 de la Manzana 1, Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado Ampliación El Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González, con una superficie de 21,041.39 m<sup>2</sup>, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 150 011, celebrado por parte de la sociedad mercantil denominada PANGEA Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable y por otra parte la sociedad mercantil denominada Promotora de Casa Platino, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominara como parte compradora representa en este acto por su apoderado legal, el Licenciado Ernesto Montaña Navarro.

2. Mediante Escritura Pública número 4,757 de fecha 29 de julio de 2003, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo de la Garza Marroquín, Notario Público número 33 y en ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de San Luis Potosí, se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación Promotora de Casa Platino, S.A. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 31,053 de fecha 01 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Carlos Alberto Ordoñez Vogel, Titular de la Notaría número 28 de la Demarcación Notarial de San Luis Potosí, se otorga el Poder Especial en cuanto a su objeto, pero general en cuanto a sus facultades para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor de Alma Edith Muñiz Pérez.

4. Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/2600/2012, de fecha 06 de septiembre de 2012, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Ampliación El Refugio 3”, a ubicarse en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en una superficie de 912,192.35 m<sup>2</sup>; quedando la superficies del mismo y de cada una de sus etapas de la siguiente manera:

5. Mediante oficio número SSPM/DAAP/ALU/3898/2012 de fecha 14 de septiembre de 2012, la Secretaria de Servicios Públicos Municipales procedió con la revisión de la Opinión Técnica y Servicios para la Autorización del Proyecto de Alumbrado correspondiente al Anillo Vial Junípero Serra sin número, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, el cual se considera proyecto satisfactorio.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitió mediante Licencia de Subdivisión de Predios mediante folio FUS201400202, de fecha 04 de abril de 2014, la autorización para subdividir dos lotes, con superficies de las fracciones de 36,756.92 m<sup>2</sup> para la fracción 1 y 2,139.63 m<sup>2</sup> para la fracción 2, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

7. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio número DP-235/2016 de fecha 21 de junio de 2016, emitió la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica a nombre de Promotora de Casas Platino, S.A. de C.V. (Condominio Arboleda), ubicado en Lote 11, Manzana 1, Etapa 2, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201603091 autorizado en fecha 09 de mayo de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 11, de la Manzana 1, Etapa 2, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, para ciento once (111) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

9. Mediante escrito de fecha 27 de junio de 2016, emitido por el Lic. Miguel Angel Vega Cabrera Representante Legal de Residencial El Refugio, se autoriza la prestación de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado y saneamiento en virtud del oficio VE/1797/2016, expedido por la Comisión Estatal de Aguas, a favor del Promotora de Casas Platino, S.A. de C.V., propietaria del inmueble identificado como Lote 11, Manzana 1, Etapa 2, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC20160084 de fecha 5 de junio de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo residencial denominado "ARBOLEDA", ubicado en Avenida Paso de Los Toros, sin número, Lote 11, Manzana 1, Etapa 2, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "111 ÁREAS PARA VIVIENDA".

11. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$8,658.00

12. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 8,179,234.22	x1.5%	\$ 122,688.51
<b>Total</b>			<b>\$ 122,688.51</b>

**(Ciento veintidós mil seiscientos ochenta y ocho pesos 51/100 M. N.)**

Es por lo anterior, y de conformidad con lo que disponen los Artículos 11, 12, 13, 15, 16, 130, 225 Fracción V, 244 Fracción IV y 251 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en los cuales se establece las facultades que tiene el Municipio para conocer, aprobar y autorizar desarrollos inmobiliarios, así como vigilar, aprobar y sancionar en materia de construcciones, de igual manera conforme a lo dispuesto por los Artículos 145 y 146 del cuerpo normativo antes citado, y en atención punto segundo del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de Noviembre del 2012, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 11 de Diciembre del 2012, y en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" de fecha 18 de Enero del 2013, en el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro delega, entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en materia de condominios.

Razón por la cual esta Secretaría tiene a bien emitir 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 Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo residencial denominado "ARBOLEDA"**, ubicado en Avenida Paso de Los Toros, sin número, Lote 11 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 21,041.39 m<sup>2</sup> y clave catastral 140108401150011, consistente en "111 ÁREAS PARA VIVIENDA".
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 11 y 12 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

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 “Promotora de Casa Platino” S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el condominio habitacional de tipo residencial denominado “ARBOLEDA”**, ubicado en Avenida Paso de Los Toros, sin número, Lote 11 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 21,041.39 m<sup>2</sup> y clave catastral 140108401150011, consistente en **“111 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

**SEGUNDO.** El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 12 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

**TERCERO.** Las obras deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de dos años a partir de la fecha del acuerdo que autorice el presente, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar su renovación.

**CUARTO.** En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... “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”.

**QUINTO.** 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 la Asociación de Condóminos, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**SEXTO.** 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.

**SÉPTIMO.** 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 Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

**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, Delegación Municipal de Epigmenio González y Arq. Alma Edith Muñiz Pérez, promotora de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Promotora de Casa Platino” S.A. de C.V,

**QUERÉTARO, QRO., A 26 DE SEPTIEMBRE DE 2016.**

**A T E N T A M E N T E**

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

**Lic. Rocio Yazmin Salas Santiesteban**  
**Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, 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 "El Destino" ubicado en Avenida Santa Rosa número 5060, Fraccionamiento, Delegación Santa Rosa Jauregui, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

\*Mediante oficio Número DDU/DU/7644/2007 de fecha 20 de diciembre de 2007, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 116 viviendas.

Mediante oficio Número DDU/CPU/FC/2075/2012 de fecha 17 de julio de 2012, 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 El Destino ubicado en Avenida Santa Rosa número 5060, Fraccionamiento Valle de Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jauregui por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$95,808.51 (noventa y cinco mil ochocientos ocho pesos 51/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-1929172 de fecha 25 de julio de 2012, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.

Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 24 de mayo de 2013, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del Lic. Juan Pablo Calzada Zubiría, Representante Legal de Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio El Destino.

Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, El Destino de fecha 10 de junio de 2015, signada por Provincia Juriquilla, 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 El Destino ubicado en Avenida Santa Rosa número 5060, Fraccionamiento Valle de Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jauregui, 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 21 de mayo 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, Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V., el Presidente y Tesorero de la Asociación Condóminos El Destino 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 El Destino reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio Número DDU/CPU/FC/2075/2012 de fecha 17 de julio de 2012, 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.

Atentamente  
" Ciudad de Todos "

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:

<b>EN MATERIA DE CONDOMINIOS</b>
<b>Al Ayuntamiento</b> 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.
<b>Al área encargada del desarrollo urbano</b> , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, <u>V</u> y VII del artículo 244 de este Código, <b><i>lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización</i></b>

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 Venta de Unidades Privativas.

9. Que mediante escrito presentado por la C. Claudia Marcela Ramirez Landaverde, ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con fecha 3 de junio de 2016, solicitó **la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas** para el condominio comercial y/o de servicios denominado **“PLAZA LAS CAMPANAS”**, ubicado en Avenida Hidalgo número 279, Fraccionamiento “Las Campanas”, en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, consistente en **“9 LOCALES COMERCIALES Y UN AUTOLAVADO CON CAFETERIA”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

#### DICTAMEN TÉCNICO

1. Se justifica la propiedad del predio en que se desarrolla el condominio, mediante escritura pública número 5,785 de fecha 9 de mayo de 1979, pasada ante la fe del Lic. Luis Rayas Díaz, Notario Público Adscrito a la Notaría número 13 de esta ciudad, donde se hace constar el contrato de compraventa que celebran por una parte la señora Sara García de Fernandez de Arriba, representada en este acto por su apoderado el señor Don Luis Fernandez de Arriba y los menores Norma Elena, Claudia Marcela, Jaime Juan José, Erika y Juan Pablo Ramírez Landaverde, representados en éste acto por sus padres los señores Gloria Elena Landaverde de Ramírez y Jaime Ramirez Izquierdo como la parte Compradora, respecto a los lotes número 3, 4 y 7 de la manzana 8 ubicados en la Prolongación de la Avenida Hidalgo entre las calles de Prolongación de Paseo de los Niños Héroes y Carretera Constitución del Fraccionamiento las Campanas de esta ciudad, con superficie total de 1,164.27 m<sup>2</sup>.

2. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201600784 de fecha 2 de febrero de 2016, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar nueve (9) locales comerciales y un (1) auto lavado con cafetería bajo régimen de propiedad en condominio en el predio referido en el punto anterior.

3. Presenta recibos de pago por parte de la Comisión Estatal de Aguas por los derechos de servicio de agua con números 011055130-7, 011055131-5, 011055132-3, 011055133-1.

4. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600036 de fecha 18 de abril de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio para el condominio habitacional de tipo comercial y/o de servicios denominado “Plaza Las Campanas”, ubicado en Avenida Hidalgo número 279, Fraccionamiento Las Campanas, en la Delegación Centro Histórico de esta ciudad, consistente en 9 locales comerciales y un auto lavado con cafetería.

5. De revisión al proyecto del condominio, se verificó que el proyecto no contiene vialidades internas y obras de urbanización de uso común en su interior, **por lo que no es necesario emitir la Autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización**, debiendo tramitarse al efecto la licencia de construcción de las unidades privativas, para lo cual la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la licencia de construcción número LCO201506108 de fecha 4 de noviembre de 2015.

6. Mediante oficio DDU/COU/EVDU/1215/2016, de fecha 14 de abril de 2016, en el cual se menciona lo siguiente: *“...al formar parte del fraccionamiento Las Campanas Sección “A”, el predio en el que se ubica el condominio y sobre el que el desarrollador en su momento realizó la transmisión de donación al Municipio de Querétaro, respecto a las áreas verdes y a favor de Gobierno del Estado el área de Equipamiento Urbano /área de reserva, para la regularización del condominio no se requiere de donación de área de donación adicional, al haberse dado cumplimiento a la citada disposición.”*

Derivado de lo anterior y dado que el lote donde se desarrolla el condominio comercial y/o de servicios denominado “PLAZA LAS CAMAPANAS”, forma parte de dicho fraccionamiento, se le tiene en el supuesto del artículo 156 párrafo cuarto del Código Urbano del Estado de Querétaro, por lo que no es necesaria la presentación del requisito señalado en el artículo 225 fracción V de dicho Código.

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

#### RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos y al Artículo 245, cuando se trate de edificación de unidades en condominio de 2 a 10 unidades privativas que no contengan obras de urbanización, sólo se requerirá el visto bueno al proyecto de distribución y denominación, así como la emisión de la declaratoria de régimen de propiedad en condominio; debiendo estar a lo dispuesto en el reglamento de construcción para el municipio de Querétaro, por lo que 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 comercial y/o de servicios denominado **“PLAZA LAS CAMAPANAS”**, ubicado en Avenida Hidalgo número 279, Fraccionamiento “Las Campanas”, en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, consistente en **“9 LOCALES COMERCIALES Y UN AUTOLAVADO CON CAFETERIA”**.

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 \$ 1,645,633.28 (un millón seiscientos cuarenta y cinco mil seiscientos treinta y tres pesos 28/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 1,108.77 m2, que corresponden a la construcción de los locales comerciales y el auto lavado con cafetería que conforman al condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201506108, 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 Comercial y/o de Servicios denominado **"PLAZA LAS CAMPANAS"**, ubicado en Avenida Hidalgo número 279, Fraccionamiento "Las Campanas", en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, consistente en **"9 LOCALES COMERCIALES Y UN AUTOLAVADO CON CAFETERIA"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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 la C. Claudia Marcela Ramirez Landaverde, la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS PARA EL CONDOMINIO COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS DENOMINADO "PLAZA LAS CAMPANAS"**, ubicado en Avenida Hidalgo número 279, Fraccionamiento "Las Campanas", en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, consistente en **"9 LOCALES COMERCIALES Y UN AUTOLAVADO CON CAFETERIA"**.

**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.



3. En ese mismo orden de ideas, la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, en el artículo 2º, contempla que: “Trabajador es toda persona física que preste un servicio material, intelectual o de ambos géneros, en virtud del nombramiento que fuere expedido, por el servidor público facultado legalmente para hacerlo, o por el hecho de figurar en las nóminas o listas de raya de los trabajadores al servicio del Estado.” De la misma manera el artículo 3º, establece: “La relación jurídico-laboral, para los fines de esta Ley, se tiene establecida por el sólo hecho de la prestación subordinada y remunerada del servicio material, intelectual o de ambos géneros a que se refiere la presente Ley”.

4. Los artículos 126 y 137 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establecen que el derecho a la Jubilación, nace cuando el trabajador, su cónyuge, sus hijos, o a falta de éstos, concubina o concubino, se encuentren en los supuestos consignados en la Ley y cumplan con los requisitos que la misma señala. La jubilación dará derecho al pago de una cantidad equivalente al promedio de la cantidad percibida como sueldo en los sesenta meses anteriores a la fecha que ésta se conceda y su percepción comenzará a partir del día siguiente a aquel en que el trabajador haya disfrutado el último sueldo por haber solicitado su baja en el servicio. Asimismo, la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, establece que Tienen derecho a ser jubilados los trabajadores del Municipio, independientemente de su sexo, cualquiera que sea su edad al cumplir 28 años de servicio, en los términos de la ley Estatal.

5. El 01 de julio de 2016, el Licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, emitió constancia de que la trabajadora **Carina Cruz Trujillo** con número de empleada 506, presta sus servicios en este Municipio de Querétaro, con fecha de ingreso el 02 de enero de 1989, desempeñándose, con el puesto de Auxiliar de Limpieza en Área de Servicios Internos de la Secretaría de Administración, percibiendo un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), según documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección.

6. Mediante escrito de fecha 8 de julio 2016, la trabajadora **Carina Cruz Trujillo**, solicitó al Presidente Municipal de Querétaro que gire instrucciones a quien corresponda, a efecto de que se dé inicio a los trámites correspondientes a su jubilación.

7. Asimismo mediante escrito de fecha 11 de julio de 2016, los ciudadanos Celestino Bermúdez Jiménez y Ma. Pueblito Ruiz Álvarez, Secretario General y Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, solicitaron al Director de Recursos Humanos, se realicen los trámites necesarios para la jubilación de la trabajadora **Carina Cruz Trujillo**.

8. El 29 de julio de 2016, el titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, Rubén Raymundo Gómez Ramírez, emitió Dictamen favorable para Jubilación respecto a la solicitud de la trabajadora **Carina Cruz Trujillo**; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 BIS fracción III de la Ley de Trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que una vez integrado el expediente del trabajador relativo a la solicitud de jubilación o pensión, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable el cual formará parte del expediente que se remitirá a la Legislatura para que emita el Decreto correspondiente.

9. Por oficio número DRH/1215/2016, de fecha 29 de julio de 2016, el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, solicitó al Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, someta a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el trámite de Jubilación de la trabajadora **Carina Cruz Trujillo**, señalando que la trabajadora está adscrita al Área de Servicios Internos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, cuenta con 64 años de edad, e ingresó a laborar en este Municipio de Querétaro, desde el 02 de enero de 1989, percibiendo actualmente un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL); que la antigüedad laboral de la trabajadora es de 27 años, 6 mes y 27 días; por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127, párrafo segundo de la Ley de los trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que toda fracción de más de seis meses de servicio se considera como año completo para los efectos del otorgamiento de jubilación, la antigüedad de la citada trabajadora es de 28 años, anexando a dicho oficio la solicitud signada por la trabajadora; constancia de antigüedad de ingresos expedida por el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración; escrito suscrito por el Secretario General y el Secretario del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro; copia certificada del acta de nacimiento de la citada empleada; dos recibos de nómina expedidos por el Municipio de Querétaro; dos fotografías tamaño credencial; copia certificada de identificación oficial de la peticionaria, original del Dictamen favorable para Jubilación de fecha 29 de julio de 2016, emitido por la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, objeto materia del presente acuerdo, radicándose el asunto en comento en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CHPCP/253/DPC/2016.

10. De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, así como lo que establece el artículo 127 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, todo trabajador que cumpla con los requisitos para obtener su jubilación, podrá solicitarla al Titular de Recursos Humanos u Órgano Administrativo correspondiente.

11. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/6713/2016, de fecha 28 de septiembre del 2016, a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública para su estudio y consideración.

12. Conforme a lo dispuesto por el artículos 126,128 y 132 BIS y relativos de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y habiéndose cubierto los requisitos establecidos en el artículo 147 fracción I del mismo ordenamiento jurídico, así como en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, es procedente se dé inicio al trámite de Jubilación a favor de la trabajadora **Carina Cruz Trujillo**, ante la Legislatura del Estado de Querétaro.

13. En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el dictamen correspondiente...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 3, apartado I, inciso 7), del orden del día, por unanimidad de votos, el siguiente:

#### “...ACUERDO

**PRIMERO.** El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autoriza realizar el trámite de Jubilación, a favor de la trabajadora **Carina Cruz Trujillo** en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** En términos de lo establecido en los artículos 47 fracción VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 20 fracciones VIII y XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que remita certificación del presente acuerdo, así como el original del expediente de **Carina Cruz Trujillo** a la Dirección de Recursos Humanos, para que continúe con los trámites correspondientes respecto a la solicitud de otorgamiento de Jubilación y en términos del artículo 148 tercer párrafo de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, remita el expediente a la Legislatura del Estado de Querétaro, para efectos de lo señalado en el artículo 130 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro.

#### TRANSITORIOS

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

**SEGUNDO.** El presente acuerdo entrará en vigor a partir de la fecha de su aprobación.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVIII, del Reglamento interior del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, de la Dirección de Recursos Humanos y notifique personalmente a la trabajadora **Carina Cruz Trujillo.**”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 12 DE OCTUBRE DE 2016, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

**LIC. RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

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

### **C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 11 de octubre de 2016, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de Jubilación, a favor del trabajador **Francisco Ramírez Hernández**, en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo, el cual textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 5, 115 FRACCIÓN VIII SEGUNDO PÁRRAFO Y 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 34, 36, 126, 127, 130, 132 BIS, 133, 137, 138, 147 FRACCIÓN I, 148 Y 150 DE LA LEY DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN XXXIII Y PENULTIMO PÁRRAFO, 38 FRACCIÓN II, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO POR LA CLAUSULA 28 DEL CONVENIO GENERAL DE TRABAJO CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y EL SINDICATO DE TRABAJADORES AL SERVICIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; Y**

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

1. El artículo 115 fracción I 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. Asimismo, el artículo 5º de la máxima normativa federal referida en el párrafo que precede, protege la libertad de las personas de dedicarse a la profesión, industria, comercio o trabajo que les acomode, siendo lícitos y por consecuencia la remuneración económica correspondiente, para vivir dignamente en el presente y el futuro. Asimismo el artículo 123 del citado cuerpo normativo, garantiza el derecho de toda persona al trabajo digno y socialmente útil.

3. En ese mismo orden de ideas, la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, en el artículo 2º, contempla que: “Trabajador es toda persona física que preste un servicio material, intelectual o de ambos géneros, en virtud del nombramiento que fuere expedido, por el servidor público facultado legalmente para hacerlo, o por el hecho de figurar en las nóminas o listas de raya de los trabajadores al servicio del Estado.” De la misma manera el artículo 3º, establece: “La relación jurídico-laboral, para los fines de esta Ley, se tiene establecida por el sólo hecho de la prestación subordinada y remunerada del servicio material, intelectual o de ambos géneros a que se refiere la presente Ley”.

4. Los artículos 126 y 137 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establecen que el derecho a la Jubilación, nace cuando el trabajador, su cónyuge, sus hijos, o a falta de éstos, concubina o concubino, se encuentren en los supuestos consignados en la Ley y cumplan con los requisitos que la misma señala. La jubilación dará derecho al pago de una cantidad equivalente al promedio de la cantidad percibida como sueldo en los sesenta meses anteriores a la fecha que ésta se conceda y su percepción comenzará a partir del día siguiente a aquel en que el trabajador haya disfrutado el último sueldo por haber solicitado su baja en el servicio. Asimismo, la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, establece que Tienen derecho a ser jubilados los trabajadores del Municipio, independientemente de su sexo, cualquiera que sea su edad al cumplir 28 años de servicio, en los términos de la ley Estatal.

5. El 15 de marzo de 2016, el licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, emitió constancia de que el trabajador **Francisco Ramírez Hernández**, con número de empleado 1393, presta sus servicios en este Municipio de Querétaro, con el puesto de Intendente Vía Pública en el Departamento de Aseo Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, con fecha de ingreso del 06 de mayo de 1988, percibiendo un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), según documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección.

6. Mediante escrito de fecha 17 de Marzo de 2016, el trabajador **Francisco Ramírez Hernández**, solicitó al Presidente Municipal de Querétaro que gire instrucciones a quien corresponda, a efecto de que se dé inicio a los trámites correspondientes a su jubilación.

7. Asimismo mediante escrito de fecha 18 de Marzo de 2016, los ciudadanos Celestino Bermúdez Jiménez y Ma. Pueblito Ruiz Álvarez, Secretario General y Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, respectivamente solicitaron al Director de Recursos Humanos, se realicen los trámites necesarios para la Jubilación del trabajador **Francisco Ramírez Hernández**.

8. El 29 de julio de 2016, el titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, Rubén Raymundo Gómez Ramírez, emitió Dictamen favorable para Jubilación respecto a la solicitud del trabajador **Francisco Ramírez Hernández**; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 BIS fracción III de la Ley de Trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que una vez integrado el expediente del trabajador relativo a la solicitud de jubilación o pensión, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable el cual formará parte del expediente que se remitirá a la Legislatura para que emita el Decreto correspondiente.

9. Por oficio número DRH/1217/2016, de fecha 29 de julio de 2016, el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, solicitó al Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, someta a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el trámite de Jubilación del trabajador **Francisco Ramírez Hernández**, señalando que el trabajador está adscrito al Departamento de Aseo Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, cuenta con 58 años de edad, y ha prestado sus servicios en este Municipio de Querétaro, desde el 06 de Mayo de 1988, percibiendo actualmente un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL); que la antigüedad laboral del trabajador es de 28 años, 2 meses y 23 días; anexando a dicho oficio la solicitud signada por el trabajador; constancia de antigüedad e ingresos expedida por el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración; escrito suscrito por el Secretario General y la Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro; copia certificada del acta de nacimiento de la citada empleada; dos recibos de nómina expedidos por el Municipio de Querétaro; dos fotografías tamaño credencial; copia certificada de identificación oficial de la peticionaria, original del Dictamen favorable para Jubilación de fecha 29 de julio de 2016, emitido por la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, objeto materia del presente acuerdo, radicándose el asunto en comento en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CHPCP/248/DPC/2016.

10. De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, así como lo que establece el artículo 127 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, todo trabajador que cumpla con los requisitos para obtener su jubilación, podrá solicitarla al Titular de Recursos Humanos u Órgano Administrativo correspondiente.

11. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/6713/2016, de fecha 28 de septiembre del 2016, a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública para su estudio y consideración.

12. Conforme a lo dispuesto por el artículos 126,128 y 132 BIS y relativos de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y habiéndose cubierto los requisitos establecidos en el artículo 147 fracción I del mismo ordenamiento jurídico, así como en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, es procedente se de inicio al trámite de Jubilación a favor del trabajador **Francisco Ramírez Hernández**, ante la Legislatura del Estado de Querétaro.

13. En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el dictamen correspondiente...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 3, apartado I, inciso 1), del orden del día, por unanimidad de votos, el siguiente:

#### “...ACUERDO

**PRIMERO.** El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autoriza realizar el trámite de Jubilación, a favor del trabajador **Francisco Ramírez Hernández** en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** En términos de lo establecido en los artículos 47 fracción VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 20 fracciones VIII y XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que remita certificación del presente acuerdo, así como el original del expediente de **Francisco Ramírez Hernández** a la Dirección de Recursos Humanos, para que continúe con los trámites correspondientes respecto a la solicitud de otorgamiento de Jubilación y en términos del artículo 148 tercer párrafo de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, remita el expediente a la Legislatura del Estado de Querétaro, para efectos de lo señalado en el artículo 130 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro.



establecida por el sólo hecho de la prestación subordinada y remunerada del servicio material, intelectual o de ambos géneros a que se refiere la presente Ley”.

4. Los artículos 126 y 137 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establecen que el derecho a la Jubilación, nace cuando el trabajador, su cónyuge, sus hijos, o a falta de éstos, concubina o concubino, se encuentren en los supuestos consignados en la Ley y cumplan con los requisitos que la misma señala. La jubilación dará derecho al pago de una cantidad equivalente al promedio de la cantidad percibida como sueldo en los sesenta meses anteriores a la fecha que ésta se conceda y su percepción comenzará a partir del día siguiente a aquel en que el trabajador haya disfrutado el último sueldo por haber solicitado su baja en el servicio. Asimismo, la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, establece que Tienen derecho a ser jubilados los trabajadores del Municipio, independientemente de su sexo, cualquiera que sea su edad al cumplir 28 años de servicio, en los términos de la ley Estatal.

5. El 04 de febrero de 2016, el Licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, emitió constancia de que la trabajadora **Josefina Correa Navarro** con número de empleada 1144, presta sus servicios en este Municipio de Querétaro, con fecha de ingreso del 08 de marzo de 1988, desempeñándose, en el puesto de Intendente Vía Pública en el Departamento de Aseo Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, percibiendo un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), según documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección.

6. Mediante escrito de fecha 11 de febrero 2016, la trabajadora **Josefina Correa Navarro**, solicitó al Presidente Municipal de Querétaro que gire instrucciones a quien corresponda, a efecto de que se dé inicio a los trámites correspondientes a su jubilación.

7. Asimismo mediante escrito de fecha 12 de Febrero de 2016, los ciudadanos Celestino Bermúdez Jiménez y Ma. Pueblito Ruiz Álvarez, Secretario General y Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, solicitaron al Director de Recursos Humanos, se realicen los trámites necesarios para la jubilación de la trabajadora **Josefina Correa Navarro**.

8. El 29 de julio de 2016, el titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, Rubén Raymundo Gómez Ramírez, emitió Dictamen favorable para Jubilación respecto a la solicitud de la trabajadora **Josefina Correa Navarro**; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 BIS fracción III de la Ley de Trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que una vez integrado el expediente del trabajador relativo a la solicitud de jubilación o pensión, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable el cual formará parte del expediente que se remitirá a la Legislatura para que emita el Decreto correspondiente.

9. Por oficio número DRH/1220/2016, de fecha 29 de julio de 2016, el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, solicitó al Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, someta a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el trámite de Jubilación de la trabajadora **Josefina correa Navarro**, señalando que la trabajadora está adscrita al Departamento de Aseo Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, cuenta con 50 años de edad, e ingresó a laborar en este Municipio de Querétaro, desde el 08 de marzo de 1988, percibiendo actualmente un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL); que la antigüedad laboral de la trabajadora es de 28 años, 4 mes y 21 días; anexando a dicho oficio la solicitud signada por la trabajadora; constancia de antigüedad de ingresos expedida por el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración; escrito suscrito por el Secretario General y el Secretario del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro; copia certificada del acta de nacimiento de la citada empleada; dos recibos de nómina expedidos por el Municipio de Querétaro; dos fotografías tamaño credencial; copia certificada de identificación oficial de la peticionaria, original del Dictamen favorable para Jubilación de fecha 29 de julio de 2016, emitido por la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, objeto materia del presente acuerdo, radicándose el asunto en comento en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CHPCP/250/DPC/2016.

10. De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, así como lo que establece el artículo 127 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, todo trabajador que cumpla con los requisitos para obtener su jubilación, podrá solicitarla al Titular de Recursos Humanos u Órgano Administrativo correspondiente.

11. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/6713/2016, de fecha 28 de septiembre del 2016, a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública para su estudio y consideración.

12. Conforme a lo dispuesto por el artículos 126,128 y 132 BIS y relativos de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y habiéndose cubierto los requisitos establecidos en el artículo 147 fracción I del mismo ordenamiento jurídico, así como en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de

Querétaro, es procedente se dé inicio al trámite de Jubilación a favor de la trabajadora **Josefina Correa Navarro**, ante la Legislatura del Estado de Querétaro.

**13.** En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el dictamen correspondiente...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 3, apartado I, inciso 4), del orden del día, por unanimidad de votos, el siguiente:

**“...A C U E R D O**

**PRIMERO.** El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autoriza realizar el trámite de Jubilación, a favor de la trabajadora **Josefina Correa Navarro** en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** En términos de lo establecido en los artículos 47 fracción VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 20 fracciones VIII y XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que remita certificación del presente acuerdo, así como el original del expediente de **Josefina Correa Navarro** a la Dirección de Recursos Humanos, para que continúe con los trámites correspondientes respecto a la solicitud de otorgamiento de Jubilación y en términos del artículo 148 tercer párrafo de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, remita el expediente a la Legislatura del Estado de Querétaro, para efectos de lo señalado en el artículo 130 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro.

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

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

**SEGUNDO.** El presente acuerdo entrará en vigor a partir de la fecha de su aprobación.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVIII, del Reglamento interior del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, de la Dirección de Recursos Humanos y notifique personalmente a la trabajadora **Josefina Correa Navarro**.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 12 DE OCTUBRE DE 2016, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

**LIC. RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



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

**C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 11 de octubre de 2016, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de Jubilación, a favor de la trabajadora **Ma. Francisca Salazar Camacho** en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo, el cual textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 5, 115 FRACCIÓN VIII SEGUNDO PÁRRAFO Y 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 34, 36, 126, 127, 130, 132 BIS, 133, 137, 138, 147 FRACCIÓN I, 148 Y 150 DE LA LEY DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN XXXIII Y PENULTIMO PÁRRAFO, 38 FRACCIÓN II, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 Y 34**

**DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO POR LA CLAUSULA 28 DEL CONVENIO GENERAL DE TRABAJO CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y EL SINDICATO DE TRABAJADORES AL SERVICIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; Y**

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

1. El artículo 115 fracción I 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. Asimismo, el artículo 5º de la máxima normativa federal referida en el párrafo que precede, protege la libertad de las personas de dedicarse a la profesión, industria, comercio o trabajo que les acomode, siendo lícitos y por consecuencia la remuneración económica correspondiente, para vivir dignamente en el presente y el futuro. Asimismo el artículo 123 del citado cuerpo normativo, garantiza el derecho de toda persona al trabajo digno y socialmente útil.
3. En ese mismo orden de ideas, la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, en el artículo 2º, contempla que: “Trabajador es toda persona física que preste un servicio material, intelectual o de ambos géneros, en virtud del nombramiento que fuere expedido, por el servidor público facultado legalmente para hacerlo, o por el hecho de figurar en las nóminas o listas de raya de los trabajadores al servicio del Estado.” De la misma manera el artículo 3º, establece: “La relación jurídico-laboral, para los fines de esta Ley, se tiene establecida por el sólo hecho de la prestación subordinada y remunerada del servicio material, intelectual o de ambos géneros a que se refiere la presente Ley”.
4. Los artículos 126 y 137 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establecen que el derecho a la Jubilación, nace cuando el trabajador, su cónyuge, sus hijos, o a falta de éstos, concubina o concubino, se encuentren en los supuestos consignados en la Ley y cumplan con los requisitos que la misma señala. La jubilación dará derecho al pago de una cantidad equivalente al promedio de la cantidad percibida como sueldo en los sesenta meses anteriores a la fecha que ésta se conceda y su percepción comenzará a partir del día siguiente a aquel en que el trabajador haya disfrutado el último sueldo por haber solicitado su baja en el servicio. Asimismo, la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, establece que Tienen derecho a ser jubilados los trabajadores del Municipio, independientemente de su sexo, cualquiera que sea su edad al cumplir 28 años de servicio, en los términos de la ley Estatal.
5. El 24 de febrero de 2016, el Licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, emitió constancia de que la trabajadora **Ma. Francisca Salazar Camacho** con número de empleada 690, presta sus servicios en este Municipio de Querétaro, con fecha de ingreso del 01 de junio de 1988, con el puesto de Auxiliar de Limpieza en Área de Servicios Internos de la Secretaría de Administración, percibiendo un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), según documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección.
6. Mediante escrito de fecha 2 de marzo 2016, la trabajadora **Ma. Francisca Salazar Camacho**, solicitó al Presidente Municipal de Querétaro que gire instrucciones a quien corresponda, a efecto de que se dé inicio a los trámites correspondientes a su jubilación.
7. Asimismo mediante escrito de fecha 3 de marzo de 2016, los ciudadanos Celestino Bermúdez Jiménez y Ma. Pueblito Ruiz Álvarez, Secretario General y Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, solicitaron al Director de Recursos Humanos, se realicen los trámites necesarios para la jubilación de la trabajadora **Ma. Francisca Salazar Camacho**.
8. El 29 de julio de 2016, el titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, Rubén Raymundo Gómez Ramírez, emitió Dictamen favorable para Jubilación respecto a la solicitud de la trabajadora **Ma. Francisca Salazar Camacho**; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 BIS fracción III de la Ley de Trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que una vez integrado el expediente del trabajador relativo a la solicitud de jubilación o pensión, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable el cual formará parte del expediente que se remitirá a la Legislatura para que emita el Decreto correspondiente.

9. Por oficio número DRH/1221/2016, de fecha 29 de julio de 2016, el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, solicitó al Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, someta a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el trámite de Jubilación de la trabajadora **Ma. Francisca Salazar Camacho**, señalando que la trabajadora está adscrita al Área de Servicios Internos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, cuenta con 64 años de edad, e ingresó a laborar en este Municipio de Querétaro, desde el 01 de junio de 1988, percibiendo actualmente un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL); que la antigüedad laboral de la trabajadora es de 28 años, 1 mes y 28 días; anexando a dicho oficio la solicitud signada por la trabajadora; constancia de antigüedad de ingresos expedida por el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración; escrito suscrito por el Secretario General y el Secretario del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro; copia certificada del acta de nacimiento de la citada empleada; dos recibos de nómina expedidos por el Municipio de Querétaro; dos fotografías tamaño credencial; copia certificada de identificación oficial de la peticionaria, original del Dictamen favorable para Jubilación de fecha 29 de julio de 2016, emitido por la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, objeto materia del presente acuerdo, radicándose el asunto en comento en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CHPCP/252/DPC/2016.

10. De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, así como lo que establece el artículo 127 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, todo trabajador que cumpla con los requisitos para obtener su jubilación, podrá solicitarla al Titular de Recursos Humanos u Órgano Administrativo correspondiente.

11. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/6713/2016, de fecha 28 de septiembre del 2016, a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública para su estudio y consideración.

12. Conforme a lo dispuesto por el artículos 126,128 y 132 BIS y relativos de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y habiéndose cubierto los requisitos establecidos en el artículo 147 fracción I del mismo ordenamiento jurídico, así como en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, es procedente se dé inicio al trámite de Jubilación a favor de la trabajadora **Ma. Francisca Salazar Camacho**, ante la Legislatura del Estado de Querétaro.

13. En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el dictamen correspondiente...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 3, apartado I, inciso 6), del orden del día, por unanimidad de votos, el siguiente:

#### “...ACUERDO

**PRIMERO.** El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autoriza realizar el trámite de Jubilación, a favor de la trabajadora **Ma. Francisca Salazar Camacho** en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** En términos de lo establecido en los artículos 47 fracción VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 20 fracciones VIII y XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que remita certificación del presente acuerdo, así como el original del expediente de **Ma. Francisca Salazar Camacho** a la Dirección de Recursos Humanos, para que continúe con los trámites correspondientes respecto a la solicitud de otorgamiento de Jubilación y en términos del artículo 148 tercer párrafo de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, remita el expediente a la Legislatura del Estado de Querétaro, para efectos de lo señalado en el artículo 130 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro.

#### TRANSITORIOS

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

**SEGUNDO.** El presente acuerdo entrará en vigor a partir de la fecha de su aprobación.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVIII, del Reglamento interior del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de

Finanzas, Secretaría de Administración, de la Dirección de Recursos Humanos y notifique personalmente a la trabajadora **Ma. Francisca Salazar Camacho.**”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 12 DE OCTUBRE DE 2016, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

**LIC. RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

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

**C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 11 de octubre de 2016, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que autoriza realizar el trámite de Jubilación, a favor de la trabajadora **María Isabel Barrueta Carreón** en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo, el cual textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 5, 115 FRACCIÓN VIII SEGUNDO PÁRRAFO Y 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 34, 36, 126, 127, 130, 132 BIS, 133, 137, 138, 147 FRACCIÓN I, 148 Y 150 DE LA LEY DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN XXXIII Y PENULTIMO PÁRRAFO, 38 FRACCIÓN II, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO POR LA CLAUSULA 28 DEL CONVENIO GENERAL DE TRABAJO CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y EL SINDICATO DE TRABAJADORES AL SERVICIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; Y**

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

1. El artículo 115 fracción I 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. Asimismo, el artículo 5º de la máxima normativa federal referida en el párrafo que precede, protege la libertad de las personas de dedicarse a la profesión, industria, comercio o trabajo que les acomode, siendo lícitos y por consecuencia la remuneración económica correspondiente, para vivir dignamente en el presente y el futuro. Asimismo el artículo 123 del citado cuerpo normativo, garantiza el derecho de toda persona al trabajo digno y socialmente útil.
3. En ese mismo orden de ideas, la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, en el artículo 2º, contempla que: “Trabajador es toda persona física que preste un servicio material, intelectual o de ambos géneros, en virtud del nombramiento que fuere expedido, por el servidor público facultado legalmente para hacerlo, o por el hecho de figurar en las nóminas o listas de raya de los trabajadores al servicio del Estado.” De la misma manera el artículo 3º, establece: “La relación jurídico-laboral, para los fines de esta Ley, se tiene establecida por el sólo hecho de la prestación subordinada y remunerada del servicio material, intelectual o de ambos géneros a que se refiere la presente Ley”.
4. Los artículos 126 y 137 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establecen que el derecho a la Jubilación, nace cuando el trabajador, su cónyuge, sus hijos, o a falta de éstos, concubina o concubino, se encuentren en los supuestos consignados en la Ley y cumplan con los requisitos que la misma señala. La jubilación dará derecho al pago de una cantidad equivalente al promedio de la cantidad percibida como sueldo en los sesenta meses anteriores a la fecha que ésta se conceda y su percepción comenzará a partir del día siguiente a aquel en que el trabajador haya disfrutado el último sueldo por haber solicitado su baja en el servicio. Asimismo, la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, establece que Tienen derecho a ser jubilados los trabajadores del Municipio, independientemente de su sexo, cualquiera que sea su edad al cumplir 28 años de servicio, en los términos de la ley Estatal.

5. El 04 de marzo de 2016, el Licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, emitió constancia de que la trabajadora **María Isabel Barrueta Carreón** con número de empleada 1447, presta sus servicios en este Municipio de Querétaro, con fecha de ingreso del 06 de junio de 1988, desempeñándose, en el puesto de Intendente Vía Pública en el Departamento de Aseo Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, percibiendo un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), según documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección.
6. Mediante escrito de fecha 07 de Marzo 2016, la trabajadora **María Isabel Barrueta Carreón**, solicitó al Presidente Municipal de Querétaro, gire instrucciones a quien corresponda, a efecto de que se dé inicio a los trámites correspondientes a su jubilación.
7. Asimismo mediante escrito de fecha 08 de Marzo de 2016, los ciudadanos Celestino Bermúdez Jiménez y Ma. Pueblito Ruiz Álvarez, Secretario General y Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, solicitaron al Director de Recursos Humanos, se realicen los trámites necesarios para la jubilación de la trabajadora **María Isabel Barrueta Carreón**.
8. El 29 de julio de 2016, el titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, Rubén Raymundo Gómez Ramírez, emitió Dictamen favorable para Jubilación respecto a la solicitud de la trabajadora **María Isabel Barrueta Carreón**; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 BIS fracción III de la Ley de Trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que una vez integrado el expediente del trabajador relativo a la solicitud de jubilación o pensión, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable el cual formará parte del expediente que se remitirá a la Legislatura para que emita el Decreto correspondiente.
9. Por oficio número DRH/1224/2016, de fecha 29 de julio de 2016, el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, solicitó al Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, someta a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el trámite de Jubilación de la trabajadora **María Isabel Barrueta Carreón**, señalando que la trabajadora está adscrita al Departamento de Aseo Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, cuenta con 65 años de edad, e ingresó a laborar en este Municipio de Querétaro, desde el 06 de junio de 1988, percibiendo actualmente un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL); que la antigüedad laboral de la trabajadora es de 28 años, 1 mes y 23 días; anexando a dicho oficio la solicitud signada por la trabajadora; constancia de antigüedad de ingresos expedida por el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración; escrito suscrito por el Secretario General y el Secretario del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro; copia certificada del acta de nacimiento de la citada empleada; dos recibos de nómina expedidos por el Municipio de Querétaro; dos fotografías tamaño credencial; copia certificada de identificación oficial de la peticionaria, original del Dictamen favorable para Jubilación de fecha 29 de julio de 2016, emitido por la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, objeto materia del presente acuerdo, radicándose el asunto en comento en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CHPCP/249/DPC/2016.
10. De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, así como lo que establece el artículo 127 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, todo trabajador que cumpla con los requisitos para obtener su jubilación, podrá solicitarla al Titular de Recursos Humanos u Órgano Administrativo correspondiente.
11. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/6713/2016, de fecha 28 de septiembre del 2016, a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública para su estudio y consideración.
12. Conforme a lo dispuesto por el artículos 126,128 y 132 BIS y relativos de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y habiéndose cubierto los requisitos establecidos en el artículo 147 fracción I del mismo ordenamiento jurídico, así como en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, es procedente se dé inicio al trámite de Jubilación a favor de la trabajadora **María Isabel Barrueta Carreón**, ante la Legislatura del Estado de Querétaro.
13. En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el dictamen correspondiente..."

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 3, apartado I, inciso 3), del orden del día, por unanimidad de votos, el siguiente:



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. Asimismo, el artículo 5º de la máxima normativa federal referida en el párrafo que precede, protege la libertad de las personas de dedicarse a la profesión, industria, comercio o trabajo que les acomode, siendo lícitos y por consecuencia la remuneración económica correspondiente, para vivir dignamente en el presente y el futuro. Asimismo el artículo 123 del citado cuerpo normativo, garantiza el derecho de toda persona al trabajo digno y socialmente útil.

3. En ese mismo orden de ideas, la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, en el artículo 2º, contempla que: “Trabajador es toda persona física que preste un servicio material, intelectual o de ambos géneros, en virtud del nombramiento que fuere expedido, por el servidor público facultado legalmente para hacerlo, o por el hecho de figurar en las nóminas o listas de raya de los trabajadores al servicio del Estado.” De la misma manera el artículo 3º, establece: “La relación jurídico-laboral, para los fines de esta Ley, se tiene establecida por el sólo hecho de la prestación subordinada y remunerada del servicio material, intelectual o de ambos géneros a que se refiere la presente Ley”.

4. Los artículos 126 y 137 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establecen que el derecho a la Jubilación, nace cuando el trabajador, su cónyuge, sus hijos, o a falta de éstos, concubina o concubino, se encuentren en los supuestos consignados en la Ley y cumplan con los requisitos que la misma señala. La jubilación dará derecho al pago de una cantidad equivalente al promedio de la cantidad percibida como sueldo en los sesenta meses anteriores a la fecha que ésta se conceda y su percepción comenzará a partir del día siguiente a aquel en que el trabajador haya disfrutado el último sueldo por haber solicitado su baja en el servicio. Asimismo, la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, establece que Tienen derecho a ser jubilados los trabajadores del Municipio, independientemente de su sexo, cualquiera que sea su edad al cumplir 28 años de servicio, en los términos de la ley Estatal.

5. El 8 de febrero de 2016, el Licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, emitió constancia de que la trabajadora **María Micaela Martínez Mata** con número de empleada 1348, presta sus servicios en este Municipio de Querétaro, con fecha de ingreso del 05 de agosto de 1987, desempeñándose, en el puesto de Intendente Vía Pública en el Departamento de Aseo Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, percibiendo un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), según documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección.

6. Mediante escrito de fecha 9 de febrero 2016, la trabajadora **María Micaela Martínez Mata**, solicitó al Presidente Municipal de Querétaro que gire instrucciones a quien corresponda, a efecto de que se dé inicio a los trámites correspondientes a su jubilación.

7. Asimismo mediante escrito de fecha 10 de Febrero de 2016, los ciudadanos Celestino Bermúdez Jiménez y Ma. Pueblito Ruiz Álvarez, Secretario General y Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, solicitaron al Director de Recursos Humanos, se realicen los trámites necesarios para la jubilación de la trabajadora **María Micaela Martínez Mata**.

8. El 29 de julio de 2016, el titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, Rubén Raymundo Gómez Ramírez, emitió Dictamen favorable para Jubilación respecto a la solicitud de la trabajadora **María Micaela Martínez Mata**; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 BIS fracción III de la Ley de Trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que una vez integrado el expediente del trabajador relativo a la solicitud de jubilación o pensión, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable el cual formará parte del expediente que se remitirá a la Legislatura para que emita el Decreto correspondiente.

9. Por oficio número DRH/1225/2016, de fecha 29 de julio de 2016, el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, solicitó al Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, someta a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el trámite de Jubilación de la trabajadora **María Micaela Martínez Mata**, señalando que la trabajadora está adscrita al Departamento de Aseo Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, cuenta con 60 años de edad, e ingresó a laborar en este Municipio de Querétaro, desde el 05 de agosto de 1987, percibiendo actualmente un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL); que la antigüedad laboral de la trabajadora es de 28 años, 11 mes y 24 días; anexando a dicho oficio la solicitud signada por la trabajadora; constancia de antigüedad de ingresos expedida por el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración; escrito suscrito por el Secretario General y el Secretario del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro; copia certificada del acta de nacimiento de la citada empleada; dos recibos de nómina expedidos por el Municipio de Querétaro; dos fotografías tamaño credencial; copia certificada de identificación oficial de la peticionaria, original del Dictamen favorable para Jubilación de fecha 29 de julio de 2016, emitido por la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, objeto materia del presente acuerdo, radicándose el asunto en comento en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CHP/251/DPC/2016.

**10.** De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, así como lo que establece el artículo 127 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, todo trabajador que cumpla con los requisitos para obtener su jubilación, podrá solicitarla al Titular de Recursos Humanos u Órgano Administrativo correspondiente.

**11.** Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/6713/2016, de fecha 28 de septiembre del 2016, a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública para su estudio y consideración.

**12.** Conforme a lo dispuesto por el artículos 126,128 y 132 BIS y relativos de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y habiéndose cubierto los requisitos establecidos en el artículo 147 fracción I del mismo ordenamiento jurídico, así como en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, es procedente se dé inicio al trámite de Jubilación a favor de la trabajadora **María Micaela Martínez Mata**, ante la Legislatura del Estado de Querétaro.

**13.** En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el dictamen correspondiente...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 3, apartado I, inciso 5), del orden del día, por unanimidad de votos, el siguiente:

#### **“...ACUERDO**

**PRIMERO.** El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autoriza realizar el trámite de Jubilación, a favor de la trabajadora **María Micaela Martínez Mata** en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** En términos de lo establecido en los artículos 47 fracción VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 20 fracciones VIII y XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que remita certificación del presente acuerdo, así como el original del expediente de **María Micaela Martínez Mata** a la Dirección de Recursos Humanos, para que continúe con los trámites correspondientes respecto a la solicitud de otorgamiento de Jubilación y en términos del artículo 148 tercer párrafo de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, remita el expediente a la Legislatura del Estado de Querétaro, para efectos de lo señalado en el artículo 130 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro.

#### **T R A N S I T O R I O S**

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

**SEGUNDO.** El presente acuerdo entrará en vigor a partir de la fecha de su aprobación.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVIII, del Reglamento interior del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, de la Dirección de Recursos Humanos y notifique personalmente a la trabajadora **María Micaela Martínez Mata**.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 12 DE OCTUBRE DE 2016, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

**LIC. RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

**LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, 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 DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,**

**CERTIFICO:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de Octubre de 2016, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de otorgamiento de Jubilación, a favor de la trabajadora **MA. CONCEPCIÓN TORIBIO JUÁREZ**, en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 de la presente Resolución, el cual textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 5, 115 FRACCIÓN VIII SEGUNDO PÁRRAFO Y 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 1, 2, 3, 34, 36, 126, 127, 130, 132 BIS, 133, 137, 138, 147 FRACCIÓN I, 148 Y 150 DE LA LEY DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN XXXIII Y PENULTIMO PÁRRAFO, 38 FRACCIÓN II, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO POR LA CLAUSULA 28 DEL CONVENIO GENERAL DE TRABAJO CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y EL SINDICATO DE TRABAJADORES AL SERVICIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; Y**

**CONSIDERANDO:**

1. El artículo 115 fracción I 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. Asimismo, el artículo 5º de la máxima normativa federal referida en el párrafo que precede, protege la libertad de las personas de dedicarse a la profesión, industria, comercio o trabajo que les acomode, siendo lícitos y por consecuencia la remuneración económica correspondiente, para vivir dignamente en el presente y el futuro. Asimismo el artículo 123 del citado cuerpo normativo, garantiza el derecho de toda persona al trabajo digno y socialmente útil.
3. En ese mismo orden de ideas, la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, en el artículo 2º, contempla que: “Trabajador es toda persona física que preste un servicio material, intelectual o de ambos géneros, en virtud del nombramiento que fuere expedido, por el servidor público facultado legalmente para hacerlo, o por el hecho de figurar en las nóminas o listas de raya de los trabajadores al servicio del Estado.” De la misma manera el artículo 3º, establece: “La relación jurídico-laboral, para los fines de esta Ley, se tiene establecida por el sólo hecho de la prestación subordinada y remunerada del servicio material, intelectual o de ambos géneros a que se refiere la presente Ley”.
4. Los artículos 126 y 137 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establecen que el derecho a la Jubilación, nace cuando el trabajador, su cónyuge, sus hijos, o a falta de éstos, concubina o concubino, se encuentren en los supuestos consignados en la Ley y cumplan con los requisitos que la misma señala. La jubilación dará derecho al pago de una cantidad equivalente al promedio de la cantidad percibida como sueldo en los sesenta meses anteriores a la fecha que ésta se conceda y su percepción comenzará a partir del día siguiente a aquel en que el trabajador haya disfrutado el último sueldo por haber solicitado su baja en el servicio. Asimismo, la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, establece que Tienen derecho a ser jubilados los trabajadores del Municipio, independientemente de su sexo, cualquiera que sea su edad al cumplir 28 años de servicio, en los términos de la ley Estatal.
5. El 07 de enero de 2016, el Licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, emitió constancia de que la trabajadora **MA. CONCEPCIÓN TORIBIO JUÁREZ**, con número de empleada 1376, presta sus servicios en este Municipio de Querétaro, desde el 02 de octubre de 1986, desempeñándose, en el puesto de Intendente Vía Pública, en el Departamento de Aseo Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, percibiendo un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), según documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección.

6. Mediante escrito de fecha 8 de enero de 2016, la trabajadora MA. CONCEPCIÓN TORIBIO JUÁREZ, solicitó al Presidente Municipal de Querétaro, gire instrucciones a quien corresponda, a efecto de que se dé inicio a los trámites administrativos correspondientes a su jubilación.

7. Asimismo mediante escrito de fecha 11 de enero de 2016, los ciudadanos Celestino Bermúdez Jiménez y Ma. Pueblito Ruiz Álvarez, Secretario General y Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, respectivamente, solicitaron al Director de Recursos Humanos, se realicen los trámites necesarios de Jubilación de la trabajadora MA. CONCEPCIÓN TORIBIO JUÁREZ.

8. El 29 de julio de 2016, el titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, Rubén Raymundo Gómez Ramírez, emitió Dictamen favorable para Jubilación respecto a la solicitud de la trabajadora MA. CONCEPCIÓN TORIBIO JUÁREZ; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 BIS fracción III de la Ley de Trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que una vez integrado el expediente del trabajador relativo a la solicitud de jubilación o pensión por vejez, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable el cual formará parte del expediente que se remitirá a la Legislatura para que emita el Decreto correspondiente.

9. Por oficio número DRH/1216/2016, de fecha 29 de julio de 2016, el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, solicitó al Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, someta a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el trámite de Jubilación de la trabajadora MA. CONCEPCIÓN TORIBIO JUÁREZ, señalando que la trabajadora está adscrita al Departamento de Aseo Público de la Secretaría de servicios Públicos Municipales, cuenta con 57 años de edad, e ingresó a laborar en este Municipio de Querétaro, desde el 23 de mayo de 1988, percibiendo actualmente un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE 00/100 MONEDA NACIONAL); que la antigüedad laboral de la trabajadora es de 28 años, 2 meses y 6 días; anexando a dicho oficio la solicitud signada por la trabajadora; constancia de antigüedad e ingresos expedida por el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración; escrito de fecha 11 de enero de 2016, suscrito por los ciudadanos Celestino Bermúdez Jiménez y Ma. Pueblito Ruiz Álvarez, Secretario General y Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, respectivamente; copia certificada del acta de nacimiento de la citada empleada; dos recibos de nómina expedidos por el Municipio de Querétaro; dos fotografías tamaño credencial; copia certificada de identificación oficial de la peticionaria, original del Dictamen favorable para Jubilación de fecha 29 de julio de 2016, emitido por la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, objeto materia del presente acuerdo, radicándose el asunto en comento en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CHPCP/247/DPC/2016.

10. De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, así como lo que establece el artículo 127 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, todo trabajador que cumpla con los requisitos para obtener su jubilación, podrá solicitarla al Titular de Recursos Humanos u Órgano Administrativo correspondiente.

11. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/6713/2016, de fecha 28 de septiembre del 2016, a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública para su estudio y consideración.

12. Conforme a lo dispuesto por el artículos 126,128 y 132 BIS y relativos de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y habiéndose cubierto los requisitos establecidos en el artículo 147 fracción I del mismo ordenamiento jurídico, así como en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, es procedente se dé inicio al trámite de Jubilación a favor de la trabajadora MA. CONCEPCIÓN TORIBIO JUÁREZ ante la Legislatura del Estado de Querétaro.

13. En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el dictamen correspondiente...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 3, Apartado I, inciso 10) del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

#### “...ACUERDO

**PRIMERO.** El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autoriza realizar el trámite de otorgamiento de Jubilación, a favor de la trabajadora MA. CONCEPCIÓN TORIBIO JUÁREZ, en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo.



2. Asimismo, el artículo 5º de la máxima normativa federal referida en el párrafo que precede, protege la libertad de las personas de dedicarse a la profesión, industria, comercio o trabajo que les acomode, siendo lícitos y por consecuencia la remuneración económica correspondiente, para vivir dignamente en el presente y el futuro. Asimismo el artículo 123 del citado cuerpo normativo, garantiza el derecho de toda persona al trabajo digno y socialmente útil.
3. En ese mismo orden de ideas, la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, en el artículo 2º, contempla que: “Trabajador es toda persona física que preste un servicio material, intelectual o de ambos géneros, en virtud del nombramiento que fuere expedido, por el servidor público facultado legalmente para hacerlo, o por el hecho de figurar en las nóminas o listas de raya de los trabajadores al servicio del Estado.” De la misma manera el artículo 3º, establece: “La relación jurídico-laboral, para los fines de esta Ley, se tiene establecida por el sólo hecho de la prestación subordinada y remunerada del servicio material, intelectual o de ambos géneros a que se refiere la presente Ley”.
4. Los artículos 126 y 137 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establecen que el derecho a la Jubilación, nace cuando el trabajador, su cónyuge, sus hijos, o a falta de éstos, concubina o concubino, se encuentren en los supuestos consignados en la Ley y cumplan con los requisitos que la misma señala. La jubilación dará derecho al pago de una cantidad equivalente al promedio de la cantidad percibida como sueldo en los sesenta meses anteriores a la fecha que ésta se conceda y su percepción comenzará a partir del día siguiente a aquel en que el trabajador haya disfrutado el último sueldo por haber solicitado su baja en el servicio. Asimismo, la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, establece que Tienen derecho a ser jubilados los trabajadores del Municipio, independientemente de su sexo, cualquiera que sea su edad al cumplir 28 años de servicio, en los términos de la ley Estatal.
5. El 03 de febrero de 2016, el Licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, emitió constancia de que la trabajadora MA. GUADALUPE GONZÁLEZ TORRES, con número de empleada 1502, presta sus servicios en este Municipio de Querétaro, desde el 02 de octubre de 1986, desempeñándose, en el puesto de Auxiliar de Limpieza, en el Departamento de Servicios Internos de la Secretaría de Administración, percibiendo un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), según documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección.
6. Mediante escrito de fecha 5 de febrero de 2016, la trabajadora MA. GUADALUPE GONZÁLEZ TORRES. solicitó al Presidente Municipal de Querétaro, gire instrucciones a quien corresponda, a efecto de que se dé inicio a los trámites administrativos correspondientes a su jubilación.
7. Asimismo mediante escrito de fecha 8 de febrero de 2016, los ciudadanos Celestino Bermúdez Jiménez y Ma. Pueblito Ruiz Álvarez, Secretario General y Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, respectivamente, solicitaron al Director de Recursos Humanos, se realicen los trámites necesarios de Jubilación de la trabajadora MA. GUADALUPE GONZÁLEZ TORRES.
8. El 29 de julio de 2016, el titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, Rubén Raymundo Gómez Ramírez, emitió Dictamen favorable para Jubilación respecto a la solicitud de la trabajadora MA. GUADALUPE GONZÁLEZ TORRES; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 BIS fracción III de la Ley de Trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que una vez integrado el expediente del trabajador relativo a la solicitud de jubilación o pensión por vejez, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable el cual formará parte del expediente que se remitirá a la Legislatura para que emita el Decreto correspondiente.
9. Por oficio número DRH/1222/2016, de fecha 29 de julio de 2016, el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, solicitó al Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, someta a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el trámite de Jubilación de la trabajadora MA. GUADALUPE GONZÁLEZ TORRES. señalando que la trabajadora está adscrita al Departamento de Servicios Internos de la Secretaría de Administración, cuenta con 59 años de edad, e ingresó a laborar en este Municipio de Querétaro, desde el 02 de octubre de 1986, percibiendo actualmente un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE 00/100 MONEDA NACIONAL); que la antigüedad laboral de la trabajadora es de 29 años, 9 meses y 27 días; anexando a dicho oficio la solicitud signada por la trabajadora; constancia de antigüedad e ingresos expedida por el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración; escrito de fecha 8 de febrero de 2016, suscrito por los ciudadanos Celestino Bermúdez Jiménez y Ma. Pueblito Ruiz Álvarez, Secretario General y Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, respectivamente; copia certificada del acta de nacimiento de la citada empleada; dos recibos de nómina expedidos por el Municipio de Querétaro; dos fotografías tamaño credencial; copia certificada de identificación oficial de la petionaria, original del Dictamen favorable para Jubilación de fecha 29 de julio de 2016, emitido por la Secretaría de

Administración del Municipio de Querétaro, objeto materia del presente acuerdo, radicándose el asunto en comento en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CHPCP/246/DPC/2016.

**10.** De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, así como lo que establece el artículo 127 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, todo trabajador que cumpla con los requisitos para obtener su jubilación, podrá solicitarla al Titular de Recursos Humanos u Órgano Administrativo correspondiente.

**11.** Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/6713/2016, de fecha 28 de septiembre del 2016, a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública para su estudio y consideración.

**12.** Conforme a lo dispuesto por el artículos 126,128 y 132 BIS y relativos de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y habiéndose cubierto los requisitos establecidos en el artículo 147 fracción I del mismo ordenamiento jurídico, así como en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, es procedente se dé inicio al trámite de Jubilación a favor de la trabajadora MA. GUADALUPE GONZÁLEZ TORRES. ante la Legislatura del Estado de Querétaro.

**13.** En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el dictamen correspondiente...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 3, Apartado I, inciso 9) del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

#### **“...A C U E R D O:**

**PRIMERO.** El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autoriza realizar el trámite de otorgamiento de Jubilación, a favor de la trabajadora MA. GUADALUPE GONZÁLEZ TORRES en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** En términos de lo establecido en los artículos 47 fracción VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 20 fracciones VIII y XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que remita certificación del presente acuerdo, así como el original del expediente de MA. GUADALUPE GONZÁLEZ TORRES a la Dirección de Recursos Humanos, para que continúe con los trámites correspondientes respecto a la solicitud de otorgamiento de Jubilación y en términos del artículo 148 tercer párrafo de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, remita el expediente a la Legislatura del Estado de Querétaro, para efectos de lo señalado en el artículo 130 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro.

#### **T R A N S I T O R I O S:**

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

**SEGUNDO.** El presente acuerdo entrará en vigor a partir de la fecha de su aprobación.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVIII, del Reglamento interior del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a la Dirección de Recursos Humanos y notifique personalmente a la trabajadora MA. GUADALUPE GONZÁLEZ TORRES.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 12 DE OCTUBRE DE 2016, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

**LIC. RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA.  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.**

**LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, 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 DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,**

**CERTIFICO:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de Octubre de 2016, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que autoriza realizar el trámite de otorgamiento de Jubilación, a favor de la trabajadora **MA. REMEDIOS PALOMINO BAILÓN** en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 de la presente Resolución, el cual textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 5, 115 FRACCIÓN VIII SEGUNDO PÁRRAFO Y 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 1, 2, 3, 34, 36, 126, 127, 130, 132 BIS, 133, 137, 138, 147 FRACCIÓN I, 148 Y 150 DE LA LEY DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN XXXIII Y PENULTIMO PÁRRAFO, 38 FRACCIÓN II, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO POR LA CLAUSULA 28 DEL CONVENIO GENERAL DE TRABAJO CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y EL SINDICATO DE TRABAJADORES AL SERVICIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; Y**

**CONSIDERANDO:**

1. El artículo 115 fracción I 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. Asimismo, el artículo 5º de la máxima normativa federal referida en el párrafo que precede, protege la libertad de las personas de dedicarse a la profesión, industria, comercio o trabajo que les acomode, siendo lícitos y por consecuencia la remuneración económica correspondiente, para vivir dignamente en el presente y el futuro. Asimismo el artículo 123 del citado cuerpo normativo, garantiza el derecho de toda persona al trabajo digno y socialmente útil.
3. En ese mismo orden de ideas, la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, en el artículo 2º, contempla que: “Trabajador es toda persona física que preste un servicio material, intelectual o de ambos géneros, en virtud del nombramiento que fuere expedido, por el servidor público facultado legalmente para hacerlo, o por el hecho de figurar en las nóminas o listas de raya de los trabajadores al servicio del Estado.” De la misma manera el artículo 3º, establece: “La relación jurídico-laboral, para los fines de esta Ley, se tiene establecida por el sólo hecho de la prestación subordinada y remunerada del servicio material, intelectual o de ambos géneros a que se refiere la presente Ley”.
4. Los artículos 126 y 137 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establecen que el derecho a la Jubilación, nace cuando el trabajador, su cónyuge, sus hijos, o a falta de éstos, concubina o concubino, se encuentren en los supuestos consignados en la Ley y cumplan con los requisitos que la misma señala. La jubilación dará derecho al pago de una cantidad equivalente al promedio de la cantidad percibida como sueldo en los sesenta meses anteriores a la fecha que ésta se conceda y su percepción comenzará a partir del día siguiente a aquel en que el trabajador haya disfrutado el último sueldo por haber solicitado su baja en el servicio. Asimismo, la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, establece que Tienen derecho a ser jubilados los trabajadores del Municipio, independientemente de su sexo, cualquiera que sea su edad al cumplir 28 años de servicio, en los términos de la ley Estatal.
5. El 8 de enero de 2016, el Licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, emitió constancia de que la trabajadora **MA. REMEDIOS PALOMINO BAILÓN** con número de empleada 683, presta sus servicios en este Municipio de Querétaro, desde el 01 de julio de 1987, desempeñándose, en el puesto de Auxiliar de Limpieza, en el Departamento de Servicios Internos de la Secretaría de Administración, percibiendo un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), según documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección.

6. Mediante escrito de fecha 8 de enero de 2016, la trabajadora MA. REMEDIOS PALOMINO BAILÓN solicitó al Presidente Municipal de Querétaro, gire instrucciones a quien corresponda, a efecto de que se dé inicio a los trámites administrativos correspondientes a su jubilación.

7. Asimismo mediante escrito de fecha 11 de enero de 2016, los ciudadanos Celestino Bermúdez Jiménez y Ma. Pueblito Ruiz Álvarez, Secretario General y Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, respectivamente, solicitaron al Director de Recursos Humanos, se realicen los trámites necesarios de Jubilación de la trabajadora MA. REMEDIOS PALOMINO BAILÓN.

8. El 29 de julio de 2016, el titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, Rubén Raymundo Gómez Ramírez, emitió Dictamen favorable para Jubilación respecto a la solicitud de la trabajadora MA. REMEDIOS PALOMINO BAILÓN; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 BIS fracción III de la Ley de Trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que una vez integrado el expediente del trabajador relativo a la solicitud de jubilación o pensión por vejez, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable el cual formará parte del expediente que se remitirá a la Legislatura para que emita el Decreto correspondiente.

9. Por oficio número DRH/1223/2016, de fecha 29 de julio de 2016, el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, solicitó al Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, someta a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el trámite de Jubilación de la trabajadora MA. REMEDIOS PALOMINO BAILÓN señalando que la trabajadora está adscrita al Departamento de Servicios Internos de la Secretaría de Administración, cuenta con 52 años de edad, e ingresó a laborar en este Municipio de Querétaro, desde el 01 de julio de 1987, percibiendo actualmente un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE 00/100 MONEDA NACIONAL); que la antigüedad laboral de la trabajadora es de 29 años y 28 días; anexando a dicho oficio la solicitud signada por la trabajadora; constancia de antigüedad e ingresos expedida por el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración; escrito de fecha 11 de enero de 2016, suscrito por los ciudadanos Celestino Bermúdez Jiménez y Ma. Pueblito Ruiz Álvarez, Secretario General y Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, respectivamente; copia certificada del acta de nacimiento de la citada empleada; dos recibos de nómina expedidos por el Municipio de Querétaro; dos fotografías tamaño credencial; copia certificada de identificación oficial de la peticionaria, original del Dictamen favorable para Jubilación de fecha 29 de julio de 2016, emitido por la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, objeto materia del presente acuerdo, radicándose el asunto en comento en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CHPCP/245/DPC/2016.

10. De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, así como lo que establece el artículo 127 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, todo trabajador que cumpla con los requisitos para obtener su jubilación, podrá solicitarla al Titular de Recursos Humanos u Órgano Administrativo correspondiente.

11. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/6713/2016, de fecha 28 de septiembre del 2016, a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública para su estudio y consideración.

12. Conforme a lo dispuesto por el artículos 126,128 y 132 BIS y relativos de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y habiéndose cubierto los requisitos establecidos en el artículo 147 fracción I del mismo ordenamiento jurídico, así como en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, es procedente se dé inicio al trámite de Jubilación a favor de la trabajadora MA. REMEDIOS PALOMINO BAILÓN ante la Legislatura del Estado de Querétaro.

13. En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el dictamen correspondiente...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 3, Apartado I, inciso 8) del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

**“...ACUERDO:**

**PRIMERO.** El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autoriza realizar el trámite de otorgamiento de Jubilación, a favor de la trabajadora MA. REMEDIOS PALOMINO BAILÓN en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo.



correspondiente, para vivir dignamente en el presente y el futuro. Asimismo el artículo 123 del citado cuerpo normativo, garantiza el derecho de toda persona al trabajo digno y socialmente útil.

3. En ese mismo orden de ideas, la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, en el artículo 2º, contempla que: “Trabajador es toda persona física que preste un servicio material, intelectual o de ambos géneros, en virtud del nombramiento que fuere expedido, por el servidor público facultado legalmente para hacerlo, o por el hecho de figurar en las nóminas o listas de raya de los trabajadores al servicio del Estado.” De la misma manera el artículo 3º, establece: “La relación jurídico-laboral, para los fines de esta Ley, se tiene establecida por el sólo hecho de la prestación subordinada y remunerada del servicio material, intelectual o de ambos géneros a que se refiere la presente Ley”.

4. Los artículos 126 y 137 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establecen que el derecho a la Jubilación, nace cuando el trabajador, su cónyuge, sus hijos, o a falta de éstos, concubina o concubino, se encuentren en los supuestos consignados en la Ley y cumplan con los requisitos que la misma señala. La jubilación dará derecho al pago de una cantidad equivalente al promedio de la cantidad percibida como sueldo en los sesenta meses anteriores a la fecha que ésta se conceda y su percepción comenzará a partir del día siguiente a aquel en que el trabajador haya disfrutado el último sueldo por haber solicitado su baja en el servicio. Asimismo, la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, establece que Tienen derecho a ser jubilados los trabajadores del Municipio, independientemente de su sexo, cualquiera que sea su edad al cumplir 28 años de servicio, en los términos de la ley Estatal.

5. El 28 de marzo de 2016, el Licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, emitió constancia de que la trabajadora ALMA ROSA GONZÁLEZ RAMÍREZ con número de empleada 1526, presta sus servicios en este Municipio de Querétaro, desde el 20 de junio de 1988, desempeñándose, en el puesto de Intendente Vía Pública, en el Departamento de Aseo Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, percibiendo un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), según documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección.

6. Mediante escrito de fecha 5 de abril de 2016, la trabajadora ALMA ROSA GONZÁLEZ RAMÍREZ solicitó al Presidente Municipal de Querétaro, gire instrucciones a quien corresponda, a efecto de que se dé inicio a los trámites administrativos correspondientes a su jubilación.

7. Asimismo mediante escrito de fecha 6 de abril de 2016, los ciudadanos Celestino Bermúdez Jiménez y Ma. Pueblito Ruiz Álvarez, Secretario General y Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, respectivamente, solicitaron al Director de Recursos Humanos, se realicen los trámites necesarios de Jubilación de la trabajadora ALMA ROSA GONZÁLEZ RAMÍREZ.

8. El 29 de julio de 2016, el titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, Rubén Raymundo Gómez Ramírez, emitió Dictamen favorable para Jubilación respecto a la solicitud de la trabajadora ALMA ROSA GONZÁLEZ RAMÍREZ; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 BIS fracción III de la Ley de Trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que una vez integrado el expediente del trabajador relativo a la solicitud de jubilación o pensión por vejez, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable el cual formará parte del expediente que se remitirá a la Legislatura para que emita el Decreto correspondiente.

9. Por oficio número DRH/1214/2016, de fecha 29 de julio de 2016, el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, solicitó al Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, someta a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el trámite de Jubilación de la trabajadora ALMA ROSA GONZÁLEZ RAMÍREZ señalando que la trabajadora está adscrita al Departamento de Aseo Público, cuenta con 56 años de edad, e ingresó a laborar en este Municipio de Querétaro, desde el 20 de junio de 1988, percibiendo actualmente un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL); que la antigüedad laboral de la trabajadora es de 28 años, 1 mes y 9 días; anexando a dicho oficio la solicitud signada por la trabajadora; constancia de antigüedad e ingresos expedida por el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración; escrito de fecha 06 de abril de 2016, suscrito por los ciudadanos Celestino Bermúdez Jiménez y Ma. Pueblito Ruiz Álvarez, Secretario General y Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, respectivamente; copia certificada del acta de nacimiento de la citada empleada; dos recibos de nómina expedidos por el Municipio de Querétaro; dos fotografías tamaño credencial; copia certificada de identificación oficial de la peticionaria, original del Dictamen favorable para Jubilación de fecha 29 de julio de 2016, emitido por la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, objeto materia del presente acuerdo, radicándose el asunto en comento en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CHPCP/244/DPC/2016.

**10.** De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, así como lo que establece el artículo 127 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, todo trabajador que cumpla con los requisitos para obtener su jubilación, podrá solicitarla al Titular de Recursos Humanos u Órgano Administrativo correspondiente.

**11.** Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/6713/2016, de fecha 28 de septiembre del 2016, a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública para su estudio y consideración.

**12.** Conforme a lo dispuesto por el artículos 126,128 y 132 BIS y relativos de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y habiéndose cubierto los requisitos establecidos en el artículo 147 fracción I del mismo ordenamiento jurídico, así como en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, es procedente se dé inicio al trámite de Jubilación a favor de la trabajadora ALMA ROSA GONZÁLEZ RAMÍREZ ante la Legislatura del Estado de Querétaro.

**13.** En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el dictamen correspondiente...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 3, Apartado I, inciso 2) del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

#### **“...ACUERDO:**

**PRIMERO.** El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autoriza realizar el trámite de otorgamiento de Jubilación, a favor de la trabajadora **ALMA ROSA GONZÁLEZ RAMÍREZ** en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** En términos de lo establecido en los artículos 47 fracción VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 20 fracciones VIII y XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que remita certificación del presente acuerdo, así como el original del expediente de **ALMA ROSA GONZÁLEZ RAMÍREZ** a la Dirección de Recursos Humanos, para que continúe con los trámites correspondientes respecto a la solicitud de otorgamiento de Jubilación y en términos del artículo 148 tercer párrafo de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, remita el expediente a la Legislatura del Estado de Querétaro, para efectos de lo señalado en el artículo 130 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro.

#### **TRANSITORIOS:**

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

**SEGUNDO.** El presente acuerdo entrará en vigor a partir de la fecha de su aprobación.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVIII, del Reglamento interior del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a la Dirección de Recursos Humanos y notifique personalmente a la trabajadora ALMA ROSA GONZÁLEZ RAMÍREZ.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 12 DE OCTUBRE DE 2016, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

**LIC. RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA.  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.**

ANEXO 1 CUADRO DE FIRMAS AUTORIZADAS PARA DOCUMENTOS DE ADQUISICIONES Y CONTRATACIONES

Documento	Importe antes de IVA	Secretaría de Administración				Comité de Adquisiciones
		Director	Subdirector	Analista de Compras	Jefe de Depto/Coordinador	
Requisición	Hasta 00123% del Presupuesto de Egresos del Estado para el ejercicio fiscal vigente Superior a 0.00123% del Presupuesto de Egresos del Estado para el ejercicio fiscal vigente	X	X	X	X	
Justificación para excepciones a licitaciones	Sin importar monto	X	X	X	X	
Investigaciones de Mercado	Invitación Restringida ó Invitación a cuando menos Tres personas Licitación Pública	X	X	X	X	
Cuadros Comparativos	Adjudicación Directas por monto Invitación Restringida ó Invitación a cuando menos Tres personas Licitación Pública	X	X	X	X	X
Ordenes de Compra	Adjudicación Directa hasta 00123% del Presupuesto de Egresos del Estado para el ejercicio fiscal vigente Adjudicación Superior a 00123% del Presupuesto de Egresos del Estado para el ejercicio fiscal vigente	X	X	X	X	X
Contratos	Todas las Adquisiciones y Contrataciones, bajo cualquier modalidad	X	X	X	X	X
Dicthamen Técnico	Hasta 0.00123% del Presupuesto de egresos del estado para el ejercicio fiscal vigente Superior a 0.00123%	X	X	X	X	
Vale de entrada	Hasta 0.00123% del presupuesto de egresos del estado para el ejercicio fiscal vigente Superior a 0.00123% del presupuesto de egresos del estado para el ejercicio fiscal vigente	X	X	X	X	
Orden de Pago	Hasta 01341% del presupuesto de egresos del estado para el ejercicio fiscal vigente Superior a 01341% del presupuesto de egresos del estado para el ejercicio fiscal vigente	X	X	X	X	X
Actas de Comité						X

En el caso de vales de entrada, actas de entrega-recepción y ordenes de pago, el importe a considerar es el monto total contratado, por lo que en caso de tener entregas parciales las firmas deben ser acordadas al total contrato y no a la entrega parcial.

**LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTICULOS 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 de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para las Fracciones B-1, B-2, B-3, B-4, B-7 Y B-8, resultantes de la subdivisión de la Fracción B, que formaron parte de diversas parcelas del Ejido El Salitre; Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, para una Altura Máxima de 51.00 mts., un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.85 y un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 6.5.; 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 escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Rubén Pozas Gutierrez, Representante legal de la persona moral denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios” S.A. de C.V., solicita la modificación a la normatividad de las fracciones B-1, B-2, B-3, B-4, B-7 y B-8, resultantes de la subdivisión de la Fracción “B”, ubicada en la calle Camelinas, del Ejido El Salitre, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, con la finalidad de contar con una Altura Máxima de 51 mts., un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.85 y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 6.5; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 193/DAI/2016.
5. La solicitante acredita su legal existencia, debida representación y propiedad del predio mediante los siguientes instrumentos:
  - 5.1. Escritura Pública número 2,487 de fecha 30 de septiembre de 2002, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en el Folio Mercantil 8702/1 de fecha 08 de octubre de 2002, mediante la cual se acredita la constitución de la persona moral denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios” S.A. de C.V.
  - 5.2. Escritura Pública número 31,596 de fecha 30 de abril de 2015, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Muñoz Ortiz, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 32 de la Demarcación Notarial de Querétaro, la cual hace constar un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, poder general para actos de dominio y un poder general para actos de administración, que otorga la persona moral denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios” S.A. de C.V. a favor del Lic. Rubén Pozas Gutiérrez.
  - 5.3. Escritura Pública número 38,238 de fecha 18 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los Folios Inmobiliarios 455035/1, 455036/1, 455037/1, 455038/1, 455039/1, 455041/1, 455042/1, 455043/1, 455044/1 y 455045/1 de fecha 20 de febrero de 2013, mediante la cual se hizo constar la Subdivisión de Predios que resulta de la protocolización del oficio y plano número FUS201300047, de fecha 30 de agosto de 2013, en la que se autoriza a subdividir en 10 fracciones, la fracción B resultante de la subdivisión del Lote ubicado en la calle Camelinas de esta Ciudad.
6. Mediante oficio SAY/DAI/1604/2016, 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/1260/2016 bajo el número de Folio 147/16, de la cual se desprende lo siguiente:

#### “...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Representante Legal de Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios S.A. de C.V., solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para las Fracciones B-1, B-2, B-3, B-4, B-7 Y B-8, resultantes de la subdivisión de la Fracción B, que formaron parte de diversas parcelas del Ejido El Salitre; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, respecto de la Altura Máxima de 51.00 mts., el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.85 y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 6.5.

2. Mediante Escritura número 31,596 de fecha 30 de abril de 2015, pasada ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Notario Público, Adscrito a la Notaría número 32 de esta demarcación notarial, la Sociedad Mercantil denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, S.A. de C.V, a través de su representante legal, el Dr. David Mena Aguilar otorga al Lic. Rubén Pozas Gutiérrez Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración en materia Laboral, Actos de Administración, Poder Especial para Actos de Dominio y Poder para representar a la sociedad.

3. A través de la Escritura Pública 2,487 de fecha 30 de septiembre de 2002, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público, Titular de la Notaría número 35 de esta Demarcación Notarial se formalizó la Constitución de la Sociedad denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios Sociedad Anónima de Capital Variable”, documento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el folio mercantil 00008702/0001, de fecha 8 de octubre de 2002.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 22 de octubre de 2010, emite la licencia de fusión de predios 2010/616, a través de la cual se autorizó la fusión de las Parcelas 1 Z-1 P ½, 2 Z-1 P ½, 18 Z-1 P ½, 19 Z-1 P ½, 25 Z-1 P ½, 31 Z-1 P ½, 36 Z-1 P ½, 39 Z-1 P ½, pertenecientes al Ejido el Salitre.

5. Mediante escritura 14,706 de fecha 26 de octubre de 2010, documento pasado ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Notario Adscrito a la Notaría número 34 de la demarcación de Querétaro, se hace constar la protocolización de la fusión de predios referida en el antecedente anterior, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 368736/0001 de fecha 16 de diciembre de 2010.

6. Posteriormente, mediante licencia de subdivisión de predios 2010/698, de fecha 9 de diciembre de 2010, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, autoriza la subdivisión de una poligonal identificada con clave catastral 14 01 001 22 211 001, con superficie de 584,591.38 m<sup>2</sup>, misma que se subdivide en tres fracciones a fin de quedar de la siguiente manera:

Fracción A, con superficie de 237,420.17 m<sup>2</sup>,  
Fracción B, con superficie de 341,757.03 m<sup>2</sup>,  
Fracción C, con superficie de 5,414.18 m<sup>2</sup>.

7. Mediante escritura 14,797 de fecha 10 de diciembre de 2010, ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Notario Adscrito a la Notaría número 34 de la demarcación de Querétaro, se hace constar la protocolización de la subdivisión de predios autorizada, de la que se hace referencia en el antecedente anterior, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 368738/2 de fecha 16 de diciembre de 2010.

8. Con fecha 30 de enero de 2013, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de subdivisión de predios, FUS201300047, a través de la cual se autoriza la subdivisión en 10 fracciones, respecto de la fracción B, referida en el antecedente 6 del presente documento, a fin de quedar conformadas las fracciones con las siguientes superficies:

Fracción 1, con superficie de 51,310.35 m<sup>2</sup>,  
Fracción 2, con superficie de 27,002.70 m<sup>2</sup>,  
Fracción 3, con superficie de 8,339.31 m<sup>2</sup>,  
Fracción 4, con superficie de 9,908.63 m<sup>2</sup>,  
Fracción 5, con superficie de 11,146.77 m<sup>2</sup>,  
Fracción 6, con superficie de 66,719.87 m<sup>2</sup>,  
Fracción 7, con superficie de 36,464.87 m<sup>2</sup>,  
Fracción 8, con superficie de 25,436.92 m<sup>2</sup>,  
Fracción 9 con superficie de 58,166.57 m<sup>2</sup>,  
Fracción 10 con superficie de 47,261.04 m<sup>2</sup>.

9. Mediante escritura pública 38,238 de fecha 18 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaría número 35 de esta Demarcación, se hizo constar la Subdivisión de Predios que resulta de la protocolización del oficio y plano número FUS201300047, de fecha 30 de agosto de 2013, en la que se autoriza a subdividir en 10 fracciones, la fracción B resultante de la subdivisión del Lote ubicado en la calle Camelinas de esta Ciudad; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico, en los Folios Inmobiliarios 00455035/0001, 00368738/0001, 00455036/0001, 00455037/0001, 00455038/0001, 00455039/0001, 00455041/0001, 00455042/0001, 00455043/0001, 00455044/0001 y 00455045/0001 de fecha 20 de febrero de 2013.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante licencia de fusión de predios FUS201600276 de fecha 2 de agosto de 2016, autoriza la fusión de 8 de las 10 fracciones señaladas en el antecedente 8 del presente documento, a fin de conformar una unidad topográfica con superficie de 321,158.20 m<sup>2</sup>.

11. Posteriormente la Dirección de Desarrollo Urbano emite la Subdivisión de predios con folio FUS20160277 de fecha 2 de agosto de 2016, en la que se autoriza subdividir la poligonal con superficie de 321,158.20 m<sup>2</sup>, referida en el antecedente anterior, en 9 fracciones, conforme a lo siguiente:

Fracción	Superficie
Fracción B-1	11,635.86 m <sup>2</sup>
Fracción B-2	5,935.47 m <sup>2</sup>
Fracción B-3	5,935.47 m <sup>2</sup>
Fracción B-4	92,262.20 m <sup>2</sup>
Fracción B-5	10,679.06 m <sup>2</sup>
Fracción B-6	53,052.92 m <sup>2</sup>
Fracción B-7	48,174.94 m <sup>2</sup>
Fracción B-8	93,356.83 m <sup>2</sup>
Fracción B-9	125.45 m <sup>2</sup>

Dicha subdivisión queda condicionada para que la Fracción B-6, sea transmitida a título gratuito mediante escritura Pública, al Municipio de Querétaro por concepto de vialidad y obtener la autorización de su nomenclatura, aunado a esto deberá de urbanizarla y dotarla de la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento, además de que la fracción B-9 se fusione a los predios colindantes al poniente, o integrarse a la sección de vialidad que se genera en la fracción A-6.

12. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que las fracciones referidas en el antecedente 11 del presente, cuentan con diversos usos de suelo, los cuales corresponden a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) y Comercial y Servicios (CS).

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

Como parte de los desarrollos promovidos por promotores y propietarios de parcelas de los ejidos de El Salitre y Jurica, que conforman el esquema de desarrollo de la zona de El Salitre, se pretende integrar diversos proyectos comerciales y de servicios en las fracciones resultantes, los cuales tendrían su incorporación y comunicación vial a través de la carretera Federal 57 (en una sección que se identifica como Paseo de la República), con conexión a las Avenidas Palma Canaria y Camelinas, en proceso de rehabilitación, así como de vialidades internas de los centros comerciales colindantes, con características arquitectónicas similares a las de edificaciones existentes en la zona.

14. Como parte de los proyectos de la zona, el promotor pretende desarrollar diversas edificaciones, para lo cual a fin de dar una mayor posibilidad de utilización del suelo y eficientar sus servicios, bajo el esquema de edificaciones verticales, requiere de la modificación a los parámetros de construcción referidos en la tabla de Normatividad por Zonificación que acompaña el citado instrumento de planeación urbana y aplicables para las fracciones resultantes, proponiendo el desarrollo de sus proyectos conforme a lo siguiente:

Concepto	Zonificación H2	Zonificación H2S	Zonificación Comercial y Servicio (CS)	Parámetros del Proyecto	Diferencia con Zonificación CS (mayor)
Altura Máxima	10.50 mts.	10.50 mts.	21.00 mts.	51.00 mts.	30.00 mts.
Número de Niveles	3	3	6	No especificados	-
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.6	0.6	0.6	0.85	0.25
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.8	1.8	3.6	6.5	2.9

15. De consulta al Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, se observó que contempla dentro de sus líneas de acción, la generación de una ciudad compacta, lo que requiere de procesos para redirigir la expansión interna y vertical, lo cual se logra con el uso y aprovechamiento de vacíos urbanos a fin de evitar que la mancha urbana se siga expandiendo, para lo cual se contempla dentro de las

líneas de acción, el instrumentar las medidas necesarias para el impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que es congruente con el proyecto en estudio.

Adicionalmente en el eje 4, del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, se 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.

**16.** De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que las diversas fracciones que conforman la petición de modificación a la normatividad se encuentran libre de construcción, de los cuales algunas de las fracciones, cuentan con frente a la vialidad denominada Avenida Antea, misma que se desarrolla a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación y con seis carriles a contraflujo, separado por un camellón central, contando al frente del predio con guarnición de concreto, sin embargo careciendo de banquetas. Adicionalmente en la zona existen servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público y el predio se localiza en una zona en proceso de desarrollo, al oriente de las fracciones se ubica una plaza comercial (Antea), y se han establecido un edificio destinado al servicio de hospedaje (Hotel) y un edificio destinado a actividades de servicios (oficinas).

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente **se considera técnicamente Viable** la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para las Fracciones B-1, B-2, B-3, B-4, B-7 Y B-8, resultantes de la subdivisión de la Fracción B, que formaron parte de diversas parcelas del Ejido El Salitre; Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, para una Altura Máxima de 51.00 mts., un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.85 y un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 6.5.

Lo anterior, al formar parte de una zona en la que predominan las actividades comerciales, con servicios de infraestructura vial y urbanas adecuadas para uso de suelo intenso, integrándose a su entorno urbano con un diseño complementario a las edificaciones existentes y proyectadas en la zona, por lo que no se modifica la estructura urbana de la zona, al desarrollar un proyecto integral, con edificaciones que contarán con características urbanas, arquitectónicas y de alturas similares a las establecidas en las edificaciones de la zona, lo que permite su integración al contorno urbano de la zona, donde los parámetros autorizados permitirán hacer más eficiente el uso de suelo para el aprovechamiento de infraestructura instalada en el sitio para el desarrollo de sus proyectos afines, lo que garantiza la instalación de servicios complementarios que darán una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo tanto en los espacios abiertos como en su interior, con el desarrollo de edificaciones que generarán un impacto visual favorable de la zona con un proyecto urbano moderno que permita paulatinamente modificar la imagen urbana de la zona integrándose al entorno, lo que apoyará a lo señalado en el plan municipal de desarrollo urbano 2015-2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, permitiendo que se sigan ampliando los mecanismos y apoyos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercutirá en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, conforme a lo señalado en el eje 4, del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 no obstante de considerar viable el H. Ayuntamiento, la modificación a la normatividad solicitada, se debe 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 de los dictámenes de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo los proyectos 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 los proyectos a desarrollar.
- 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 las diferentes fracciones que se señalan en el presente estudio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de sus proyectos.
- Presentar y obtener el visto bueno por parte de la Comisión Nacional del Agua y/o la Comisión Estatal de Aguas, respecto al estudio Hidrológico que se requiera para sus proyectos, derivado de los escurrimientos pluviales que se ubican en las fracciones en estudio, en los que se deberán señalar las áreas de restricción de construcción que se pudieran considerar y/o la obras de infraestructura, contención y/o canalización que se requieran, por lo que previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la autoridad municipal correspondiente, debe presentar los estudios referidos, así como el cumplimiento a las observaciones y medidas de mitigación que le sean indicadas por las dependencias competentes.
- Debe obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para cada 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 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 las licencias de construcción correspondientes, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.

- Previo a su autorización y desarrollo, debe contar con las factibilidades de servicios de agua potable y de alcantarillado sanitario y pluvial, emitidos por la Comisión Estatal de Aguas, debiendo presentar el cumplimiento a las condicionantes que le sean requeridas, por dicha dependencia, así como garantizar la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para los proyectos a desarrollar, en donde los gastos que se generen correrán por cuenta del desarrollador.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios a las diversas fracciones que conforman el presente estudio, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las Dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- A fin de mitigar el impacto ambiental que los proyectos a desarrollar, pudieran generar en la zona, 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.
- Para la autorización de los proyectos que se pretendan llevar a cabo en las diversas fracciones que forman parte del presente estudio, al momento de presentarse 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 m<sup>2</sup> (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.

- Dadas las características de los proyectos 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, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el de la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento.

7. A través del oficio SAY/DAI/1605/2016, de fecha 24 de agosto de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera su opinión técnica respecto a la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para las Fracciones B-1, B-2, B-3, B-4, B-7 Y B-8, resultantes de la subdivisión de la Fracción B, que formaron parte de diversas parcelas del Ejido El Salitre; Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, para una Altura Máxima de 51.00 mts., un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.85 y un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 6.5, dependencia que mediante oficio SEMOV/1162/2016 de fecha 09 de septiembre de 2016 remite la opinión ETM/101/2016, en la que considera viable pero condicionada a dar cumplimiento a lo siguiente:

#### “...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 en proceso de consolidación, al interior de la zona urbana, con una conectividad vial muy alta y con un potencial alto para promover la redensificación sustentable mediante el desarrollo de un proyecto urbano y arquitectónico que integre usos mixtos y plantas bajas activas, que promueva la movilidad no motorizada, que integre las condiciones e infraestructura necesaria para garantizar su eventual conexión con la red de transporte público metropolitano, que contribuya al incremento del espacio público y áreas verdes urbanas de calidad y que se integre de forma sustentable y armónica con el medio ambiente y el contexto urbano existente, impulsando la consolidación de dicha zona como un subcentro urbano. No obstante las deficiencias en la infraestructura existente deben ser mejoradas a fin de mitigar las externalidades negativas esperadas, derivadas de la autorización de los incrementos solicitados, toda vez que implican la posibilidad de desarrollar sobre los predios proyectos de gran escala, con una intensidad de aprovechamiento muy alta, por lo cual, los impactos urbanos generados pueden tener un alcance regional, resultando además necesaria la realización de los estudios correspondientes que determinen las acciones específicas en materia urbana que deberán ser ejecutadas por el promotor para garantizar que el proyecto se integre de manera armónica y segura con el entorno urbano inmediato.

Toda vez que de conformidad con el Artículo 90 del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Querétaro, en su Sección Segunda referente a las Previsiones contra incendio la construcción pretendida se cataloga como de riesgo mayor y que la solicitud implica la realización de edificaciones con alturas que sobrepasan la altura máxima para la cual se puede dar atención externa ante siniestros, **se recomienda que se solicite opinión correspondiente a la Unidad Municipal de Protección Civil para el estudio y consideración del H. Ayuntamiento**, a fin de que dicha Unidad determine si los proyectos pretendidos podrían contar con las condiciones necesarias para ser atendidos ante siniestros de incendio o contingencias de otra índole que puedan poner en riesgo a los usuarios finales de dichas edificaciones, y para que en su caso indique las características que deberían ser integradas al proyecto urbano y arquitectónico, para garantizar el desarrollo seguro y adecuado del proyecto pretendido y en su caso, se determine una altura máxima permitida que garantice su adecuada atención.

Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por el C. Rubén Pozas Gutiérrez, representante legal de “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios” S.A. de C.V., quien solicita incremento de altura máxima permitida a 51 metros, Incremento de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85 veces la superficie del terreno e Incremento de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 6.5 veces la superficie del terreno, para las fracciones B-1, B-2, B-3, B-4, B-7 y B-8, resultantes de la subdivisión del predio ubicado en la calle Camelinas, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, con superficie total de 257,300.77 m<sup>2</sup>. **Debiendo cumplir, para la autorización de cualquier proyecto dentro de dichas fracciones, con 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:**

#### **Integración a la red de movilidad urbana municipal**

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.

A fin de garantizar una integración urbana adecuada, toda vez que el proyecto implica un impacto regional y se pretende el desarrollo de edificaciones en altura, el promotor deberá presentar una propuesta de esquema vial que incluya la totalidad del área de estudio y la zona de influencia, así como las vialidades propuestas que darán acceso a los predios y las conexiones viales propuestas que garanticen la conectividad vial, ciclista, peatonal y de transporte público a todas las fracciones, lo cual deberá ser validado por la Secretaría de Movilidad mediante el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, previo a la emisión de cualquier autorización de desarrollos inmobiliarios o construcciones al interior de la zona de estudio. Dentro de la Fracción 4-B se deberá generar una vialidad local intermedia en sentido Oriente – Poniente, que permita generar una conectividad adecuada entre la Av. Antea y la vialidad propuesta sobre la Fracción B-6. Se deberá generar un disparo vial al sur de los predios en estudio que permita la eventual prolongación de Av. Antea. Todas las vialidades propuestas deberán incorporar carriles ciclistas.

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.

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.

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

En materia de estacionamiento se deberá cumplir con lo siguiente:

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.

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.

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

No se permitirá 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.

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.

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.

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 del predio, contando con una zona de vehículos en espera de ser atendidos, una zona de acceso y una zona de salida debidamente equipadas con señalética vertical y horizontal, una zona designada debidamente señalizada para el resguardo de llaves que no obstaculice las áreas de circulación peatonal y al menos una zona de ascenso y descenso de usuarios por edificación, que incluya al menos una bahía con capacidad para el estacionamiento y espera de cuatro o más vehículos de forma simultánea, pudiendo requerirse más bahías o mayor capacidad vehicular por bahía, lo cual se determinara considerando la cantidad y dimensiones de los giros y proyectos pretendidos que lo requieran, lo cual le 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 del predio 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 las vialidades que den acceso a los predios.

Se deberán liberar dentro de la superficie de los predios al menos 2 bahías de ascenso y descenso de transporte público con capacidad para 3 cajones cada una, a fin de garantizar que todas las fracciones del predio tengan disponible a una distancia caminable menor a 500 metros de recorrido efectivo, una zona 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 incorporación de la totalidad del proyecto con la red de transporte público metropolitano mediante un circuito interior.

### **Integración sustentable con el medio ambiente**

Todas las planchas de estacionamiento, áreas verdes, azóteas 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.

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, mitigar la reducción de superficies libres de construcción, y mejorar las condiciones bioclimáticas de las edificaciones, a razón de al menos 1 árbol por cada 500 m<sup>2</sup> 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.

## **Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana**

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, 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.

Las zonas de transición público - privada que se realicen deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente, accesible a personas con discapacidad y seguro, las cuales podrán ser plazas de acceso, jardines o parques de bolsillo con frente directo a la vía pública, dichas áreas deberán promover la movilidad no motorizada mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, debiendo estar equipadas con bancas, arboles, rampas 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.

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

Al menos el 60% de la totalidad de los alineamientos de los predios 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.

Las edificaciones que se realicen deberán estar alineadas al paramento, promoviendo el aprovechamiento de plantas bajas activas para usos comerciales y/o de servicios, procurando ubicar en la parte posterior de las edificaciones las áreas privadas destinadas a dar servicio interno a las edificaciones, tales como las áreas de estacionamiento, áreas comunes, etc.

En las edificaciones con usos habitacionales y de oficinas que se realicen se deberán generar plantas bajas activas consistentes en locales comerciales y/o de servicios con acceso peatonal directo desde la vía pública, alineados al paramento al frente del predio o separados del alineamiento con una franja intermedia de transición público - privada debidamente habilitada y equipada la cual no podrá destinarse a estacionamiento, a fin de que dichas zonas aporten valor agregado a las construcciones y mejoren la imagen urbana y el funcionamiento de la movilidad no motorizada en la zona.

A fin de compensar la reducción del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y compensar la disponibilidad de suelo libre de construcción apto para la realización de actividades recreativas, de esparcimiento, deportivas, etc. de los usuarios finales del proyecto, el solicitante deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el dos por ciento adicional de la superficie total de los predios para equipamiento urbano, dicha superficie deberá ubicarse incorporada al interior del proyecto y concentrada en una sola área, a fin de constituirse como un espacio público utilizable. Dicha superficie deberá entregarse completamente habilitada para su uso, debiendo estar equipada con senderos peatonales, banquetas, bancas, arboles, cubre suelos, juegos infantiles, rampas 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

## **Integración armónica de edificaciones en altura**

Ningún punto de las edificaciones que se realicen al interior de los predios podrá estar a mayor altura que una vez su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto se medirá a 5 metros hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.

A fin de lograr la altura pretendida de 51 metros las construcciones deberán remeterse la distancia necesaria a fin de que la altura cumpla con la siguiente relación:

Altura= 1 x (separación entre alineamientos opuestos + remetimiento + 1.50 m)

Las construcciones podrán desplantarse alineadas a la colindancia frontal hasta el sexto nivel a fin de promover la conformación de una cinta urbana y la creación de plantas bajas activas que contribuyan a mejorar la imagen urbana de la zona, no obstante a partir del séptimo nivel, la construcción deberá mediante la generación de terrazas, remeterse la distancia necesaria a fin de lograr la altura de 51 metros de conformidad con la relación anterior.

Todas las edificaciones de más de 5 niveles deberán observar un remetimiento mínimo en la colindancia posterior del 15% de la altura máxima en el paramento de las edificaciones pretendidas, equivalente a 7.65 metros, o en su caso se podrá generar una solución arquitectónica mediante el manejo de terrazas, de forma que los niveles inferiores al quinto nivel podrán desplantarse respetando una separación mínima de 4 metros de dicha colindancia, y a partir del sexto nivel deberán generar remetimientos respetando la restricción de 15% de la altura máxima de cada terraza hasta lograr la altura máxima permitida de 51 metros, para la cual se deberá respetar una separación mínima hacia dicha colindancia de 7.65 metros.

En las colindancias laterales se deberá respetar una separación mínima de 4 metros desde el paramento más cercano de las construcciones.

En caso de que se pretenda el uso de vidrios y materiales reflejantes en las fachadas de las construcciones en altura, 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 el Director Responsable de Obra correspondiente, e incorporado por la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología en la Licencia de Construcción correspondiente, 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 existentes o futuras, o en la vía pública, y que no aumentará la carga térmica en el interior de las construcciones vecinas existentes o futuras.

#### **Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada**

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:

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;

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

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

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

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.

Toda vez que se espera un alto flujo peatonal derivado del mayor aprovechamiento del predio, se deberá garantizar que la totalidad de las banquetetas con frente directo a los predios sean funcionales y cuenten con accesibilidad universal. Las banquetetas de las vialidades que se realicen, deberán tener una sección constante libre de obstáculos de al menos 2.00 metros (franja de circulación), y con una franja de servicios con sección mínima de 1.00 metro (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.

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 banqueteta.

No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de las banquetetas 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 banqueteta, 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 banqueteta contiguo al arroyo vehicular, respetando la franja de circulación peatonal de al menos 2.00 metros medidos a partir del alineamiento, libre de obstáculos, desniveles y rampas.

#### **Dotación de Infraestructura Ciclista**

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 Secretaria de Movilidad, la cual le dará el Visto Bueno correspondiente, previo a la autorización de cualquier proyecto al interior de dichos predios.

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.

### **Implementación e integración de Usos Mixtos**

En concordancia con lo establecido en el Artículo 23 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LEGEEPA), que señala que se deberán ordenar los usos de suelo "... buscando su diversidad y eficiencia, evitando el desarrollo de esquemas segregados y unifuncionales...", y toda vez que tales proyectos generan mayor dependencia del uso del automóvil y no promueven la movilidad no motorizada, se deberán incluir dentro de los proyectos arquitectónicos, plantas bajas activas sobre los alineamientos y 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 habitantes dentro de la zona de influencia directa de los predios y reduzcan el potencial de generación de viajes en automóvil para el abastecimiento y acceso a servicios básicos de los usuarios finales.

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..."

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

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 la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para las Fracciones B-1, B-2, B-3, B-4, B-7 Y B-8, resultantes de la subdivisión de la Fracción B, que formaron parte de diversas parcelas del Ejido El Salitre; Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, para una Altura Máxima de 51.00 mts., un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.85 y un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 6.5., lo anterior toda vez que el predio parte de una zona en la que predominan las actividades comerciales, con servicios de infraestructura vial y urbanas adecuadas para uso de suelo intenso, integrándose a su entorno urbano con un diseño complementario a las edificaciones existentes y proyectadas en la zona, por lo que no se modifica la estructura urbana de la zona, al desarrollar un proyecto integral, con edificaciones que contarán con características urbanas, arquitectónicas y de alturas similares a las establecidas en las edificaciones de la zona, lo que permite su integración al contorno urbano de la zona, donde los parámetros autorizados permitirán hacer más eficiente el uso de suelo para el aprovechamiento de infraestructura instalada en el sitio para el desarrollo de su proyectos afines, lo que garantiza la instalación de servicios complementarios que darán una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo tanto en los espacios abiertos como en su interior, con el desarrollo de edificaciones que generarán un impacto visual favorable de la zona con un proyecto urbano moderno que permita paulatinamente modificar la imagen urbana de la zona integrándose al entorno, lo que apoyará a lo señalado en el plan municipal de desarrollo urbano 2015-2018..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2016, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 18 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

### **“...ACUERDO**

**PRIMERO.- SE AUTORIZA** la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para las Fracciones B-1, B-2, B-3, B-4, B-7 y B-8, resultantes de la subdivisión de la Fracción B, que formaron parte de diversas parcelas del Ejido El Salitre; Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, para una Altura Máxima de 51.00 mts., un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.85 y un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 6.5; de conformidad con las opiniones número **147/16** y **ETM/101/16** referidas en los considerandos 6 seis y 7 siete del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.-** El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica con número de folio 147/16, 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 propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica con número de folio ETM/101/16, emitida por la Secretaría de Movilidad, referida en el Considerando 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

**QUINTO.** 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.

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

### **TRANSITORIOS**

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

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

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

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Unidad de Protección Civil, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y al Lic. Rubén Pozas Gutierrez, Representante legal de la persona moral denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios" S.A. de C.V..."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 28 VEINTIOCHO 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**

**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”.