

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

29 de Noviembre de 2016 · Año II · No. 30 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Privada Citadela ubicado en la Avenida Eurípides No. 1706, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad.
- 5 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Álamo ubicado en la Avenida Valle de Santiago No. 129 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 6 Acuerdo por el que se autoriza la donación de un predio propiedad del Municipio de Querétaro identificado como lote 2 de la Manzana 1 ubicado en Boulevard El Palomar, Fraccionamiento El Palomar Residencial, a favor de la persona moral denominada “Fundación Soffy, una mano amiga”, Asociación Civil.
- 11 Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso Comercial y de Servicios (CS), modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.71, altura máxima de construcción a 54.12 metros y autorización de restricción de construcción al frente del predio de 7.42 metros, para el predio ubicado en Avenida de la Salvación N° 781, que se desprende de la parcela 33 Z-2 P 1/1 del Ejido Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 16 Reconocimiento Jurídico de la sección de vialidad denominada “Boulevard Universitario”, vialidad ubicada al interior del predio conocido Lote 1, del fraccionamiento La Rica, ExHacienda de Juriquilla, Delegación de Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, al tratarse de la continuidad de una vialidad proveniente de la zona de Juriquilla al oriente y con intersección al noroeste con la vialidad denominada “Circuito La Rica”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad. Autorización de la NOMENCLATURA de la vialidad ubicada al interior del predio conocido Lote 1, del fraccionamiento La Rica, ExHacienda de Juriquilla, Delegación de Santa Rosa Jáuregui, desarrollada en la fracción superficie de 2,193.41 m2 resultante de la subdivisión con número de licencia 2005114 de fecha 28 de marzo del 2005, emitida por la dirección de Desarrollo Urbano, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 20 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “LATITUD LA VICTORIA I”, ubicada en Avenida Constituyentes número 40, en el predio conocido como “El Laurel” que perteneció a la Antigua Hacienda de Callejas en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad; con una superficie de 15,671.425 m² y clave catastral 140100106007903; consistente en 3 condominios conformados de la siguiente manera: “LLV-1”: 120 VIVIENDAS, “LLV-3”: 60 VIVIENDAS Y “LLV-6”: 120 VIVIENDAS”.
- 25 Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado Grand Outdoors, ubicado en las parcelas 82 Z-1 P1/1; 83 Z-1 P1/1; 100 Z-1- P1/1; 85 Z-1 P1/1; 99 Z-1 P1/1; 113 Z-1 P1/1; 114 Z-1 P1/1 y 368 Z-9 P1/1, pertenecientes al Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 34 Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a la Normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 2.05, así como el incremento a la altura máxima permitida de 10.5 metros a 20 metros, para el predio ubicado en calle Lago Zumpango lote 55, manzana 1, del fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

- 39 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Especial (EE), a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio identificado como Parcela 252 Z-1 P ¼ del ejido Santa Maria Magdalena, ubicado en la Carretera a Tlacote N° 5140, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 43 Acuerdo por el que se faculta al Síndico con la participación del Secretario de Administración para celebrar en representación del Municipio de Querétaro contrato de comodato con la Delegación Estatal de Prospera, respecto del bien inmueble propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en Calle José María Lozano no. 1, Colonia Reforma Agraria, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 46 Acuerdo relativo a la autorización definitiva y Entrega - Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Misión Riviera" al Municipio de Querétaro, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.
- 52 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Servicio de Educación (SE) a Uso Habitacional Monumental Mixto hasta 100 Hab./Ha. (HMCS1) para el predio ubicado en la calle José Ma. Pino Suárez No. 19, con superficie de 349.00 m2, Colonia Centro Histórico, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 57 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Incremento de Altura a 35.40 metros, para el predio identificado como lote 5, manzana 1, Fraccionamiento Vista Hermosa, ubicado en la Calle de Monte Sinaí, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 65 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de uso de Suelo Habitacional y Espacio Abierto a Uso Comercial y Servicios (CS), de la parcela 59 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez.
- 72 ACUERDO, que a partir del día 01 al 31 de diciembre del presente ejercicio fiscal, se llevará a cabo de forma general, la aplicación de descuentos en accesorios consistentes en multas y recargos.
- 73 FE DE ERRATAS.

C. Aníbal Hernández Herrero
Representante Legal
Maestro Mateo México 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 Habitacional de tipo Residencial denominado **Privada Ciudadela** ubicado en la Avenida Eurípides No. 1706, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante oficio Número APC201400062 de fecha 25 de septiembre de 2014, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 50 viviendas.
2. Mediante oficio Número DDU/COU/FC/4568/2014 de fecha 21 de noviembre de 2014, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Privada Ciudadela ubicado en la Avenida Eurípides No. 1706, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
3. Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$35,637.96 (treinta y cinco mil seis cientos treinta y siete pesos 96/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-2536801 de fecha 26 de noviembre de 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.
4. Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 06 de abril de 2016, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de. Maestro Mateo México S.A. de C.V., la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Privada Ciudadela
5. Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio Privada Ciudadela, de fecha 01 de junio de 2016, signada por Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado S.A. de C.V., se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.
6. En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado Privada Ciudadela ubicado en la Avenida Eurípides No. 1706, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, se realizó conforme al proyecto autorizado.
7. Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 22 de agosto de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa. Maestro Mateo México S.A. de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación Condominio Ciudadela, A.C.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Privada Ciudadela** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/COU/FC/4568/2014 de fecha 21 de noviembre de 2014, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

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

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

Arq. Aarón Guevara Vega.
Representante Legal
Casas Javier de Querétaro, 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 **Álamo** ubicado en la Avenida Valle de Santiago No. 129 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante oficio Número APC201300011 de fecha 01 de abril de 2013, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 48 viviendas.
2. Mediante oficio Número DDU/COU/FC/1353/2013 de fecha 15 de mayo de 2013, 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 Álamo ubicado en la Calle Valle de Santiago No. 129 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
3. Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$17,251.34 (Diez y siete mil doscientos cincuenta y uno pesos 34/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-1579551 de fecha 10 de junio de 2013, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.
4. Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 09 de octubre de 2013, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Álamo.
5. Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio Álamo, de fecha 03 de noviembre de 2015, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.
6. En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado, Álamo ubicado en la Avenida Valle de Santiago No.129 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, se realizó conforme al proyecto autorizado.
7. Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 29 de agosto de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación Álamo Condominios Ciudad del Sol, 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 Álamo reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/COU/FC/1353/2013 de fecha 15 de mayo de 2013, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

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

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES 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 08 ocho de septiembre de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.2.11 tres punto dos punto once del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que se autoriza la donación de un predio propiedad del Municipio de Querétaro identificado como lote 2 de la Manzana 1 ubicado en Boulevard El Palomar, Fraccionamiento El Palomar Residencial, a favor de la persona moral denominada "Fundación Soffy, una mano amiga", Asociación Civil., el que textualmente señala:

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

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

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

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

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

4. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada "FUNDACIÓN SOFFY, UNA MANO AMIGA", Asociación Civil, a través de su representante legal, solicita la donación de un predio que tendrá por destino la Ludoteca de Fundación Soffy, misma que se enfocará en conservar y/o recuperar las habilidades cognitivas del Paciente menor de edad con cáncer o con insuficiencia renal crónica. Radicándose tales escritos en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente número 083/DAI/2015. Dicha Asociación Civil, tiene entre otros objetivos, los siguientes: brindar apoyo económico, alimentario, psicológico, nutricional, médico, educativo, orientación social y de gestión a los padres de familia o tutores responsables del cuidado del paciente menor de edad con cáncer y que por sus carencias socioeconómicas se vean impedidos para satisfacer por sí mismos sus requerimientos básicos de subsistencia; gestionar la obtención de apoyo económico para los niños que requieran un trasplante de médula ósea; gestionar medicamentos urgentes para su aplicación para atención médica del paciente menor de edad con cáncer; apoyar a los padres de familia o tutores en la búsqueda de donadores de paquetes globulares y aféresis.

Actualmente la fundación realiza actividades los sábados en sus instalaciones en un horario de 10:00 a 19:00 horas, se preparan estrategias de intervención, material didáctico, investigación sobre temas actuales de tecnología aplicada a la educación, y durante el tiempo de intervención los voluntarios organizan juegos y actividades con los niños, se da atención, entre otros, a los pacientes del hospital de especialidades del niño y la mujer.

5. La Asociación acredita su legal constitución y su debida representación a través del instrumento público número 40,567 de fecha 6 de agosto de 2013, pasada ante la fe del licenciado Fernando Lugo García Pelayo, Notario Titular de la Notaría Pública número 24 de esta demarcación notarial.

6. La Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/4932/2015 a la Secretaría de Administración a fin de emitiera opinión al respecto, la cual dio contestación con el oficio SA/DAPSI/DABI/679/2015, en el que señala el predio a donar, remitiendo para tal efecto la escritura de propiedad del predio ubicado en el Fraccionamiento denominado "El Palomar Residencial", con superficie de 282.77 m² y clave catastral número 140100117610006.

7. Mediante oficio SAY/5924/2015 la Secretaría del Ayuntamiento, solicito a la Secretaría de Administración emitiera el dictamen de valor correspondiente, la cual a través del oficio SA/DAPSI/DABI/882/2015, remite el dictamen de valor sobre propiedad inmobiliaria DVSP-098/15 del que se desprende lo siguiente:

“... 6. Que mediante oficio número DMC/DPYAC/2221/2015, el MGPA. José Luis Alcántara Obregón, informa que de acuerdo a las características cualitativas y cuantitativas del predio con clave catastral 140100117610006, en los términos del artículos 52 de la Ley de Catastro para el Estado de Querétaro; en virtud de lo antes referido, así mismo remite la Notificación Catastral correspondiente la cual presente un valor de \$3'511,067.31 (TRES MILLONES QUINIENTOS ONCE MIL SESETA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.) para el predio con superficie de 2,282.77 m2.

DICTAMEN

Una vez revisados los antecedentes y realizado el análisis y valoración del documento emitido por la Dirección Municipal de Catastro del bien inmueble de mérito, la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, considera que el importe de \$3,511,067.31 (TRES MILLONES QUINIENTOS ONCE MIL SESENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.) para el predio con superficie de 2,282.77 m2, determinado en dicho documento, es procedente, teniendo en cuenta que la información que se presenta en él, es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que fue emitido por la Dependencia responsable de la valoración de los bienes ubicados en el territorio del Estado”.

8. La Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/5925/2015 solicito a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitiera opinión respecto a la petición de donación, la que remitió con el oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1402/2015, la opinión técnica con número de folio 143/15 de la que se desprende lo siguiente:

4. Mediante oficio DIF/DGE/0124/2015, LA Lic. Myriam Cevallos Alcocer, Directora General del DIF, extiende constancia, en donde manifiesta que derivado de la visita a la fundación, el objetivo para la cual fue creada la fundación, se cumple de manera satisfactoria.

5. Se acredita la propiedad del predio en estudio a favor del Municipio de Querétaro, mediante la escritura pública número 6,766 de fecha 8 de septiembre de 2004, pasada ante la fe del Lic. Gerardo Sánchez Vallejo, Notario Público Adscrito de la Notaría número 26 de esta Ciudad, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de La Propiedad y de Comercio bajo el Folio Real No. 168882/1 de fecha 21 de enero de 2005, donde se protocoliza la transmisión por parte de la persona moral denominada “RIGOR”, S.a. de C.V., a favor del Municipio de Querétaro de las áreas para equipamiento urbano, por concepto de la donación que resulta de la autorización del fraccionamiento de urbanización denominado “El Palomar Residencial”, en la que se transmite a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 5,589.67 m² por concepto de áreas de donación para equipamiento urbano, correspondiente al 10% de la superficie total del fraccionamiento, distribuidos conforme a lo siguiente:

Lote No. 2 Manzana 1 con superficie de 2,282.77 m²

Lote No. 3 Manzana 1 con superficie de 296.00 m²

Lote No. 4 Manzana 1 con superficie de 310.00 m²

Lote No. 2 Manzana 2 con superficie de 2,700.90 m²

6. Derivado de lo anteriormente señalado, mediante oficio SA/DAPSI/DABI/679/2015 de fecha 14 de julio de 2015, el C.P. Jaime Díaz Becerril, Secretario de Administración, informa que de visita al predio con personal representante de la fundación solicitante del predio, se definió que el predio idóneo para las actividades que pretende llevar a cabo la institución, se localiza en el lado oriente del fraccionamiento denominado El Palomar Residencial, predio que cuenta con una superficie de 2,282.77 m2, y se identifica con clave catastral 14 01 001 17 610 006, así mismo refiere que el predio se encuentra libre y en buen estado, toda vez que no se ha otorgado el uso del inmueble a alguna institución pública o privada y no ha sido destinado para proyecto institucional alguno, dejando a consideración del H. Ayuntamiento la autorización de la donación solicitada.

7. Posteriormente y por Acuerdo de Cabildo de fecha 17 de diciembre de 2004, el H. Ayuntamiento aprobó la autorización para la Asignación de los predios de donación que se destinan para áreas verdes del fraccionamiento “El Palomar Residencial”, correspondiente al 30 % de la superficie total destinada para equipamiento urbano, distribuidas en los siguientes lotes:

Lote	Manzana	Superficie
3	1	296.00 m2
4	1	310.00 m2
Fracción del lote 2	2	1,070.90 m2

8. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 22 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio solicitado en donación, cuenta con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).

9. De revisión a la tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, se verificó que en áreas con zonificación de Equipamiento Institucional, son permitidas las instalaciones de Asistencia Social y de Salud, acordes con las que brinda la Asociación.

10. El promotor presenta un esquema general de actividades necesarias para el funcionamiento de las instalaciones que requiere la fundación para su operación, para lo cual considera los siguientes espacios que pretende desarrollar en el inmueble:

Planta baja: Área administrativa, recepción, área de Caja, área de trabajo social, salones para capacitación de de Inteligencia, naturalista o ecológica, interpersonal, lógica-matemática, intrapersonal, musical, visual-espacial, lingüística y corporal-kinestésica, área de control, cafetería, área de servicios sanitarios, área de escaleras, y área de estacionamiento.

Planta alta: Recepción, oficina de presidencia, Oficina de dirección, bodega, salón de usos múltiples, auditorio, cocina, área de servicios sanitarios, área de escaleras.

11. El fraccionamiento el Palomar Residencial corresponde a un desarrollo consolidado, que consta de dos macrolotes en los que se desarrollaron proyectos para vivienda bajo régimen de propiedad en condominio, con viviendas desarrolladas en dos niveles siendo viviendas de tipo residencial medio, y áreas verdes al frente de los condominios a los que dan servicio. Así mismo el fraccionamiento colinda al sur con la Ampliación del fraccionamiento Plazas del Sol Tercera Sección, con quien tienen conexión directa y en el que fue desarrollado con vivienda de interés social, y al poniente a una distancia aproximada de 300 metros, se conecta con la Avenida del Parque, vialidad con carácter comercial y de servicios que alberga actividades de mediana y alta intensidad, siendo esta vía, una vialidad de primer orden que sirve de comunicación entre la zona sur con la zona centro de la ciudad.

Es de destacar que el predio se ubica en un punto considerado estratégico por parte de la Fundación que solicita el predio en donación, toda vez que los usuarios que asistan al sitio, son principalmente pacientes que se apoyan con servicios que otorga el Hospital del niño y la mujer, ubicado en el Desarrollo Centro Sur localizado al norte del sitio, por lo que no tendrían desplazamientos hacia otras zonas de la ciudad.

12. De visita al sitio para conocer las características de la zona se tiene que el predio se encuentra sin construcción en su interior, sin embargo existe una zona ubicada en la colindancia sur del predio, que ha sido dotada de árboles, los cuales en algunos casos, cuentan con una altura mayor a los dos metros, así mismo se tiene que la zona cuenta con red sanitaria, hidráulica y eléctrica, además de contar con postería para alumbrado público que no se encuentra funcionando en este momento, dado que las luminarias no se encuentran operando, por otro lado, el predio cuenta con frente al Boulevard El Palomar, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando además con banquetas y guarniciones de concreto al frente del predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Por lo anterior y una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la donación del predio propiedad municipal identificado como lote 2 de la manzana 1 con superficie de 2,282.77 m², y clave catastral 14 01 001 17 610 006, ubicado en Boulevard El Palomar, perteneciente al fraccionamiento “El Palomar Residencial”, Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.**

Lo anterior debido a que el predio propuesto cuenta con condiciones adecuadas de superficie y ubicación para apoyar la dotación en materia de la prestación de servicios de apoyo a la sociedad y en particular a la atención de menores con cáncer y problemas renales, al ser compatible su ubicación en áreas de Equipamiento Institucional, en donde los servicios otorgados por la “Fundación Soffy, Una Mano Amiga”, A.C., y toda vez que el uso pretendido forma parte de la dotación de los servicios complementarios, que fortalecen la asistencia y que se enfocan en conservar y/o recuperar las habilidades cognitivas del paciente menor de edad con cáncer o con insuficiencia renal crónica, se apoya a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 que en el eje 3 relativo al desarrollo y justicia social refiere como objetivo *Brindar atención integral y protección jurídica a personas, familias y grupos vulnerables, que por su situación requieren de asistencia social para mejorar sus condiciones de bienestar*, sin embargo se recomienda condicionar a lo siguiente:

- El promotor deberá coordinarse con la Secretaría de Administración así como con la Dirección General Jurídica, para llevar a cabo el proceso de escrituración del predio, para lo cual, los gastos de escrituración y dotación de servicios de infraestructura que requiera para su actividad, correrán a cargo del solicitante, y en caso de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Una vez que se cuente con la escritura a favor de la Fundación, se deberá llevar a cabo ante la Ventanilla única de Gestión del Municipio de Querétaro, la solicitud de trámites, y permisos que requiera para desarrollar su proyecto, para lo cual deberá dar cumplimiento a los reglamentos y normatividades aplicables, en donde los costos que se generen por dichos trámites correrán por cuenta del solicitante.
- Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor a un año, inicie los trámites correspondientes para desarrollar su proyecto, ya que de no hacerlo, el predio deberá ser restituído al Municipio de Querétaro.
- Derivado de lo señalado en el artículo 30 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, el plazo máximo dentro del cual deberá iniciarse la utilización del bien donado, se establecerá en el Acuerdo del Ayuntamiento respectivo, en su defecto se entenderá que el plazo será de dos años tratándose de bienes inmuebles sin construir y de 6 meses en el caso de bienes inmuebles construidos.

Adicionalmente derivado del citado artículo, si el donatario no iniciare los trámites de regularización de las instalaciones del bien dentro del plazo previsto, o habiéndolo hecho le dé un uso distinto, sin la previa autorización del Ayuntamiento, se revocará la donación y las mejoras y obras realizadas al interior del predio pasarán a formar parte del Municipio de Querétaro sin que el mismo tenga que realizar pago alguno por dichas obras.

Las condiciones a que se refiere éste artículo, deberán de insertarse en la escritura pública respectiva.

- Derivado del proyecto que pretenda desarrollar, deberá obtener el Visto Bueno otorgado por la Unidad de Protección Civil, debiendo dar cumplimiento a las disposiciones y medidas de mitigación que le sean señalados.

9. La Secretaría del Ayuntamiento giro el oficio SAY/6410/2015 a la Secretaría de Administración solicitando emita el Criterio de Racionalización correspondiente, la que remitió el oficio SA/DAPSI/DABI/1439/2015 de fecha 31 de agosto de 2015, suscrito por el Secretario de Administración, relativo al criterio de racionalización respecto la donación de una superficie de 2,282.77 m², del predio propiedad municipal identificado como lote 2 de la manzana 1 ubicado en Boulevard El Palomar, Fraccionamiento El Palomar, delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, según consta en el acta del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, en la que considera razonable la donación del predio en comento.

10. Recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento las citadas opiniones técnicas, 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/6734/2015 de fecha 31 de agosto de 2015, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

11. En reunión de trabajo, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera técnicamente viable la donación respecto del bien inmueble que cuenta con una superficie de 2,282.77 m², identificado como 2 de la manzana 1 y clave catastral 14 01 001 17 610 006 ubicado en Boulevard El Palomar, perteneciente al fraccionamiento “El Palomar Residencial”, delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con lo establecido en la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, así como el dictamen de valor y criterio de racionalización, toda vez que cuenta con condiciones adecuadas de superficie y ubicación para apoyar la dotación en materia de la prestación de servicios de apoyo a la sociedad y en particular a la atención de menores con cáncer y problemas renales, al ser compatible su ubicación en áreas de Equipamiento Institucional, en donde los servicios otorgados por la “Fundación Soffy, Una Mano Amiga”, A.C., formaran parte de la dotación de los servicios complementarios, que fortalecen la asistencia y que se enfocan en conservar y/o recuperar las habilidades cognitivas del paciente menor de edad con cáncer o con insuficiencia renal crónica, se apoya a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 que en el eje 3 relativo al desarrollo y justicia social refiere como objetivo Brindar atención integral y protección jurídica a personas, familias y grupos vulnerables, que por su situación requieren de asistencia social para mejorar sus condiciones de bienestar.

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento, se toma el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA LA DONACIÓN a favor de la persona moral denominada “FUNDACIÓN SOFFY, UNA MANO AMIGA”, Asociación Civil, de una superficie de 2,282.77 m², identificado como lote 2 de la manzana 1, ubicado en Boulevard El Palomar, perteneciente al fraccionamiento El Palomar Residencial, delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, propiedad del Municipio de Querétaro, conforme a las opiniones de las Secretarías de Desarrollo Sustentable y la de Administración, así como del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios.

SEGUNDO. Se autoriza al Síndico, con la participación del Secretario de Administración, para celebrar en representación del Municipio de Querétaro, el contrato de donación con la persona moral denominada “FUNDACIÓN SOFFY, UNA MANO AMIGA”, Asociación Civil, respecto del bien inmueble referido.

TERCERO. El uso del predio donado será exclusivamente para la construcción de la Ludoteca de la Fundación, por lo que en caso de que la persona moral denominada “FUNDACIÓN SOFFY, UNA MANO AMIGA”, Asociación Civil, otorgue un uso distinto será motivo para proceder a revocar el presente Acuerdo.

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

QUINTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Dirección General Jurídica, integre el expediente técnico correspondiente y conjuntamente con el donatario realicen los trámites correspondientes a efecto de protocolizar ante Notario Público la transmisión de la propiedad municipal con costo al solicitante, debiendo la Dirección General Jurídica remitir el Primer Testimonio debidamente inscrito con cargo al solicitante a la Secretaría de Administración y una copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento.

SEXTO. El donatario deberá llevar a cabo ante la Ventanilla única de Gestión del Municipio de Querétaro, los trámites, y permisos que requiera para desarrollar su proyecto, para lo cual deberá dar cumplimiento a los reglamentos y normatividades aplicables, en donde los costos que se generen por dichos trámites correrán por cuenta del solicitante.

SÉPTIMO. El donatario deberá obtener el Visto Bueno otorgado por la Unidad de Protección Civil, debiendo dar cumplimiento a las disposiciones y medidas de mitigación que le sean señalados.

OCTAVO. La persona moral denominada “FUNDACIÓN SOFFY, UNA MANO AMIGA”, Asociación Civil, deberá iniciar la utilización del bien materia del presente Acuerdo, así como dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el mismo, en un plazo que no excederá de dos años contados a partir de la notificación de este Acuerdo, ya que de no hacerlo, el predio deberá ser restituido al Municipio de Querétaro. Así mismo la dotación de servicios de infraestructura que requiera el inmueble donado para la realización de las actividades educativas, correrán a cargo del solicitante.

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

DÉCIMO. Se desincorpora del dominio público el bien inmueble que se autoriza la donación, en la inteligencia que el uso mismo, será exclusivamente para la ampliación de las instalaciones de dicha institución.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, con cargo a la persona moral denominada “FUNDACIÓN SOFFY, UNA MANO AMIGA”, Asociación Civil, debiendo presentar ésta, copia de la publicación que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEGUNDO. El presente Acuerdo surtirá efectos, al día siguiente de su publicación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, a la Secretaría General de Gobierno Municipal a través de la Dirección General Jurídica, a la Secretaría de Administración, para que en el respectivo ámbito de su competencia, den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remitan copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Dirección General Jurídica, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Secretaría de Seguridad Pública Municipal, Unidad de Protección Civil, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique a la persona moral denominada “FUNDACIÓN SOFFY, UNA MANO AMIGA”, Asociación Civil.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN 08 OCHO FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 09 NUEVE DE SEPTIEMBRE DE 2015 DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ
SECRETARIA 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 08 de noviembre 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 400 hab./ha. (H4) a uso Comercial y de Servicios (CS), modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.71, altura máxima de construcción a 54.12 metros y autorización de restricción de construcción al frente del predio de 7.42 metros, para el predio ubicado en Avenida de la Salvación N° 781, que se desprende de la parcela 33 Z-2 P 1/1 del Ejido Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 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 C. Joaquín Humberto Tamayo Coutiño, a través de su representante legal el C. Luis Manuel Vital Montes y el C. Juan Antonio Soto Septién, solicitan el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso Comercial y de Servicios (CS), modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.71, altura máxima de construcción a 54.12 metros y autorización de restricción de construcción al frente del predio de 7.42 metros, para el predio ubicado en Avenida de la Salvación N° 781, que se desprende de la parcela 33 Z-2 P 1/1 del Ejido Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **144/DAI/2015**.

5. Los solicitantes acreditan la propiedad del predio en estudio, mediante Escritura Pública número 23,401 de fecha 17 de octubre de 2007, pasada ante la fe del la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Adscrita a la Notaria Pública número 31, de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 247572/3 de fecha 16 de enero de 2006.

6. Mediante Escritura Pública número 56,335 de fecha 01 de abril de 2015, pasada ante la fe del la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Titular de la Notaria Pública número 31, de la Demarcación Notarial de Querétaro, el C. Joaquín Humberto Tamayo Coutiño, otorga un poder a favor del C. Luis Manuel Vital Montes.

7. Derivado de la solicitud del C. Joaquín Humberto Tamayo Coutiño, a través de su representante legal el C. Luis Manuel Vital Montes y el C. Juan Antonio Soto Septién, relativa al cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso Comercial y de Servicios (CS), modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.71, altura máxima de construcción a 54.12 metros y autorización de restricción de construcción al frente del predio de 7.42 metros, para el predio ubicado en Avenida de la Salvación N° 781, que se desprende de la parcela 33 Z-2 P 1/1 del Ejido Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el día 25 de octubre del 2016; personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verificó en el Sistema Integral Registral SIRE del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio 247572, que el predio que nos ocupa, se encuentra libre de gravamen.

8. Mediante oficio SAY/DAI/2049/2016 de fecha 13 de octubre de 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/1462/2016 bajo el número de Folio **188/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Luis Manuel Vital Montes, representante legal del Ing. Joaquín Humberto Tamayo Coutiño, solicita **el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso Comercial y de Servicios (CS), modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.71, altura máxima de construcción a 54.12 metros y autorización de restricción de construcción al frente del predio de 7.42 metros, para el predio ubicado en Avenida de la Salvación N° 781, que se desprende de la parcela 33 Z-2 P 1/1 del Ejido Bolaños, identificado con clave catastral 14 01 007 65 440 225 y superficie de 1,355.91 m², delegación municipal Villa Cayetano Rubio.**

2. Se acredita la propiedad del Predio identificado como fracción 1, producto de la subdivisión de la Parcela 33 Z-2 P 1/1 del Ejido Bolaños, mediante escritura pública número 23,401 de fecha 17 de octubre de 2007, escritura pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario adscrita de la Notaría Pública Número 31 de esta ciudad, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 247572/0003 de fecha 16 de enero de 2008.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el predio cuenta con una superficie de 1,355.91 m², y se identifica con clave catastral 14 01 007 65 440 225.

3. Por medio de la escritura pública 56,335 de fecha de fecha primero de abril de 2015, documento pasado ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria titular de la Notaría Pública número 31 de esta ciudad, se hace constar el Poder General para Pleitos y Cobranzas, que el Ingeniero Joaquín Humberto Tamayo Coutiño, otorga a favor del C. Luis Manuel Vital Montes.

4. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, No. 19 de fecha 1° de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008, bajo el folio plan de desarrollo número 008/0002, señala que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4).

5. Así mismo, de revisión a la normatividad por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, se verificó que para las zonas clasificadas con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha, se considera un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.75, un Coeficiente de Utilización de Suelo de 3, y una altura máxima de construcción de 14.00 metros ó 4 niveles.

6. De acuerdo con la petición presentada por el solicitante y con el objeto de dar una mayor posibilidad de utilización del suelo y eficientar sus servicios, para el desarrollo del proyecto contempla la construcción de un edificio de 11 niveles a partir del nivel de banquetta y 9 niveles en planta sótano destinados para estacionamiento, de los cuales el primer nivel está considerado para ubicar una recepción, área de servicios y elevadores, terrazas, 2 locales comerciales y del segundo al decimo nivel áreas rentables, y el nivel 11 se contempla para ser destinado a oficinas, presentando adicionalmente la propuesta de ubicar un helipuerto en azotea.

7. Dada la ubicación estratégica del predio y a fin de dar un mayor aprovechamiento al predio, con un proyecto que considera una partida arquitectónica en la cual el área comercial y los servicios que se establezcan estén en permanente comunicación con la cobertura de infraestructura y servicios del sitio, toda vez se pretende construir un edificio vertical que se integre de manera homogénea a las edificaciones que se han desarrollado en la zona, conformando una imagen de identidad con un carácter moderno y vanguardista, para lo cual los promotores consideran la utilización de la totalidad del terreno, modificando los parámetros establecido por la normativa para quedar conforme al siguiente análisis normativo del proyecto:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad solicitados	Diferencia
Coeficiente de utilización de Suelo (CUS)	3	4.71	+ 1.71
Altura Máxima	14 metros	54.12 metros	+ 40.12 metros
Restricción frontal	2.00 metros	7.42 metros	+ 5.42 metros

8. El predio en estudio colinda con predios de la zona conocida como Parques Residenciales de Querétaro, donde la tendencia de vocación del suelo propicia el desarrollo de actividades de tipo comercial y de servicios, que al ubicarse en una zona alta, genera un potencial de desarrollo de edificios verticales con una visual hacia la ciudad sin afectar la imagen urbana de la zona y con usos heterogéneos complementarios como son los educativos y de alojamiento mezclados con usos habitacionales, comerciales y de servicios, con influencia directa sobre el área en estudio, apoyados en los proyectos de rehabilitación de la estructura vial y urbana dada su cercanía con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, con el que se tiene conexión a las vialidades denominadas Paseo de la Constitución y al norte con la Avenida de la Salvación, misma que da acceso al predio, y que al tener conectividad directa con una vialidad de carácter metropolitano, la zona presenta una movilidad vial ágil hacia diferentes puntos de la ciudad.

Adicionalmente, con el proyecto propuesto a desarrollar, se crea una imagen moderna y se da la ocupación de un predio sin uso al interior de la mancha urbana de la ciudad, situación que es coherente con lo planteado en el Plan Municipal 2015 – 2018, que

contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que a su vez es coherente con lo señalado en el eje 3 cuya estrategia es la de garantizar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y en donde adicionalmente se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercuta en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población.

9. En lo que respecta a las vialidades de acceso al predio, se hace notar que como parte de la estructura vial de la región, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes ejecuto las obras de urbanización del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad que cuenta con un carácter metropolitano con conexión directa con Avenida de la Salvación, lo que impulsa un desarrollo en materia urbana en las áreas más cercanas, a la que se ha dotado con servicios de infraestructura para el desarrollo de los lotes, no obstante y de requerir servicios complementarios corresponde al promotor garantizar la dotación de los servicios e infraestructura que requiera, en donde los gastos que se generen deben ser a su costa.

10. De visita al sitio para conocer las características del sitio, se verificó que la Avenida de la Salvación que da acceso al predio, cuenta con carpeta asfáltica en su arroyo y banquetas de concreto en mal estado de conservación, por lo que se deben mejorar los pavimentos y rehabilitar la infraestructura de guarniciones y banquetas al frente del predio, así como dotar de alumbrado público.

Adicionalmente se observó que se realizan trabajos de excavación al interior del predio por parte del promotor, estando habilitados en predios de la zona edificaciones en las que se establecieron corporativos y actividades de carácter educativo y del sector salud, contando la zona con flujo continuo de transporte público, para servicio de los habitantes de los desarrollos de zona .

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable **el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso Comercial y de Servicios (CS), modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.71, altura máxima de construcción a 54.12 metros y autorización de restricción de construcción al frente del predio de 7.42 metros, para el predio ubicado en Avenida de la Salvación N° 781, que se desprende de la parcela 33 Z-2 P 1/1 del Ejido Bolaños, identificado con clave catastral 14 01 007 65 440 225 y superficie de 1,355.91 m², delegación municipal Villa Cayetano Rubio:**

Concepto	Parámetros de Normatividad del Proyecto
Coeficiente de utilización de Suelo (CUS)	4.71
Altura Máxima de Construcción a partir del nivel de banqueta	54.12 metros
Restricción frontal	7.42 metros

Lo anterior dada la superficie y ubicación del predio, al pretender realizar una edificación de tipo vertical, a fin de eficientar el uso de suelo, dotando la construcción con instalaciones y obras complementarias que otorgan una mayor posibilidad de utilización del suelo, con acceso a través de vialidades primarias que generan un potencial de uso intensivo, con un proyecto que tendrá un impacto visual favorable al integrarse a los edificios de la zona con características similares, por lo que no se genera un impacto negativo ya que no modifica sustancialmente la estructura urbana, permitiendo la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas y dinámica de crecimiento y saturación de lotes, y toda vez que debido a las características del predio, no se interfiere con la visual ni el asoleamiento de los predios colindantes, por lo que no se genera una afectación a los predios contiguos, privilegiando la generación de proyectos que contribuyen al dinamismo y crecimiento ordenado de la ciudad, generando empleo e inversión a la ciudad, y toda vez que el predio se ubica en una zona en proceso de desarrollo en el que se han desarrollado proyecto con edificaciones verticales similares lo que permite consolidar una imagen urbana homogénea, y que dada la ubicación del proyecto, se cuenta con conexión directa con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad con carácter metropolitano, lo que permite un eficiente uso de suelo y aprovechamiento de la infraestructura instalada en el sitio, con un proyecto urbano que apoya a lo señalado en el plan municipal de desarrollo urbano 2015-2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos y abandonados, condicionado a lo siguiente:

- Previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla única de Gestión para obtener las autorizaciones que el proyecto requiera, debe tramitar el estudio de movilidad, emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal para el proyecto a desarrollar, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención del dictamen de uso de suelo y licencia de construcción correspondiente.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- El promotor debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, la cual depende de la Dirección de Atención Ciudadana, los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados tanto por el Código Urbano del Estado de Querétaro

como por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar.

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

- El promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, donde los gastos generados, serán a cuenta del promotor, obteniendo el alineamiento vial, respetando las secciones de vialidad principal y lateral que le sean indicadas.

- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.

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

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

- Para el caso de continuar con la propuesta de operación del helipuerto en el sitio, el promotor debe presentar los permisos y autorizaciones correspondientes emitidos por las autoridades federales y/o estatales respectiva para su funcionamiento.”

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/7609/2016 de fecha 02 de noviembre de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento 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, se considera viable el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso Comercial y de Servicios (CS), modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.71, altura máxima de construcción a 54.12 metros y autorización de restricción de construcción al frente del predio de 7.42 metros, para el predio ubicado en Avenida de la Salvación N° 781, que se desprende de la parcela 33 Z-2 P 1/1 del Ejido Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, toda vez que se pretende realizar una edificación de tipo vertical, a fin de eficientar el uso de suelo, dotando la construcción con instalaciones y obras complementarias que otorgan una mayor posibilidad de utilización del suelo, con acceso a través de vialidades primarias que generan un potencial de uso intensivo, con un proyecto que tendrá un impacto visual favorable al integrarse a los edificios de la zona con características similares, por lo que no se genera un impacto negativo ya que no modifica sustancialmente la estructura urbana, permitiendo la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas y dinámica de crecimiento y saturación de lotes, y toda vez que debido a las características del predio, no se interfiere con la visual ni el asoleamiento de los predios colindantes, por lo que no se genera una afectación a los predios contiguos, privilegiando la generación de proyectos que contribuyen al dinamismo y crecimiento ordenado de la ciudad, generando empleo e inversión a la ciudad, y toda vez que el predio se ubica en una zona en proceso de desarrollo en el que se han desarrollado proyecto con edificaciones verticales similares lo que permite consolidar una imagen urbana homogénea, y que dada la ubicación del proyecto, se cuenta con conexión directa con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad con carácter metropolitano, lo que permite un eficiente uso de suelo y aprovechamiento de la infraestructura instalada en el sitio, con un proyecto urbano que apoya a lo señalado en el plan municipal de desarrollo urbano 2015-2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos y abandonados...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de noviembre de 2016, en el Punto 8, Apartado IV, Inciso 21 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso Comercial y de Servicios (CS), modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.71, altura máxima de construcción a 54.12 metros y autorización de restricción de construcción al frente del predio de 7.42 metros, para el predio ubicado en Avenida de la Salvación N° 781, que se desprende de la parcela 33 Z-2 P 1/1 del Ejido Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; lo anterior de conformidad con la opinión técnica número 188/16, referida en el considerando 8 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 188/16, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, referida en el Considerando 8 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

CUARTO.- Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO.- El 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 publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

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, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a los CC. Joaquín Humberto Tamayo Coutiño y Juan Antonio Soto Septién...”.

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

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; Y DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO POR EL ACUERDO DE CABILDO RELATIVO A LA DELEGACIÓN DE FACULTADES A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE MUNICIPAL PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.

CONSIDERANDOS

1. Que de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios están dotados de autonomía, patrimonio propio y se encuentran facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. Que en atención a lo dispuesto por el Artículo 30 Fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, otorga a los Ayuntamientos atribuciones para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.
3. Que los Artículos 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 73 del Código Municipal de Querétaro y conforme al Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003 por el que se crea la Secretaría de Desarrollo Sustentable, refieren que ésta Dependencia es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal.
4. Que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de noviembre de 2012 (dos mil doce), el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el delegar facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano, acuerdo publicado en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, en fecha 18 (dieciocho) de enero de 2013 (dos mil trece), y en atención al artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, ésta Secretaría se encuentra legalmente facultada para la emisión del presente acto administrativo.
5. Que mediante escrito de fecha 3 de Julio de 2016, el C. Xavier Vázquez Arteaga, Representante Legal de Diseño y Desarrollo Sustentable S.A. de C.V., solicita el **Reconocimiento Jurídico de una vialidad y asignación de nomenclatura para una sección del “Boulevard Universitario”, ubicada en el lote 1 del Fracc. La Rica Exhacienda de Juriquilla, con clave catastral 140100123106031**, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública No. 25074 (veinticinco mil setenta y cuatro) del fecha 4 de enero de 2012, el Lic. Antonio Rosado Sánchez, notario ciento noventa y nueve del Distrito Federal, hace constar la constitución de la sociedad que otorgan los CC. Fernando Vázquez Vega, María Amparo del Rayo Arteaga Sánchez, Fernando Vázquez Arteaga, Xavier Vázquez Arteaga y Mauricio Vázquez Arteaga. Los expresados comparecientes constituyen una sociedad anónima de capital variable denominada “Desarrollo y Diseño Sustentable”, la duración de la sociedad es de noventa y nueve años a partir de la fecha de la firma de la escritura. Se le confiere a Fernando Vázquez Vega y a Fernando Vázquez Vega, la representación de la sociedad con las obligaciones referidas en la cláusula decimo primera de los estatutos sociales de la escritura.
2. Mediante Escritura Pública No. 29098 (veintinueve mil noventa y ocho) de fecha 5 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García Notario Adscrito a la Notaria Pública número 33 de esta Demarcación Notarial de la que es titular el Lic. Alejandro Serrano Berry, hace constar el contrato de Compra-Venta celebrado entre la señora María Amparo Del Rayo Arteaga Sanchez, quien también se identifica indistintamente con los nombres de Ma. Amparo Del Rayo Arteaga Sanchez de Vazquez y/o María Amparo Arteaga Sanchez con el consentimiento expreso de su cónyuge, el señor Fernando Gabino Vazquez Vega, quien también se identifica indistintamente con el nombre de Fernando Vazquez Vega y el señor Fernando Vazquez Arteaga, representado por su Apoderado Legal, el señor Fernando Gabino Vazquez Vega y los señores Xavier Vazquez Arteaga y Mauricio Vazquez Arteaga, donan en forma simple, pura, incondicional y a título gratuito, a favor de la sociedad mercantil denominada Diseño y Desarrollo Sustentable, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en el acto por el apoderado legal, el señor Xavier Vazquez Arteaga, quien acepta la donación y adquiere para cumplir con su objeto social, la fracción 1 resultante de la subdivisión del predio identificado predio ubicado en calle de Acceso sin número, marcado como Lote 1, de la zona denominada La Rica, ExHacienda de Juriquilla, Delegación de Santa Rosa Jauregui, Municipio de Querétaro.
3. De conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 de fecha 1º. de

abril de 2008 e inscrito en el Registro público de la propiedad el día 18 de marzo de 2008, bajo el folio plan 007/0002, la Fracción de La Rica - A de la Ex Hacienda Juriquilla en que se encuentra la vialidad que se pretende su reconocimiento jurídico, se encuentra en una zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2).

4. Con fecha 28 de marzo del 2005, la dirección de Desarrollo Urbano autorizo mediante la licencia 2005114, la subdivisión del predio referido en el punto anterior y con una superficie total de 8,910.00 m², en tres fracciones con las superficies siguientes: 5,100.50 m², 1,416.09 m² y 2,193.41 m² respectivamente, de las cuales la ultima fracción corresponde a la continuidad de la vialidad contemplada en el Plan Parcial de Desarrollo de la Delegación Santa Rosa Jauregui.
5. Se presenta escritura pública N° 84,941 con fecha 9 de septiembre de 2005 en la que se hizo constar la protocolización de autorización de subdivisión autorizada por la dirección de Desarrollo Urbano, ante el Lic. Alejandro Esquivel Rodríguez, notario adscrito a la Notaria Pública número 8, de la que es Titular el Lic. Alejandro Esquivel Macedo, siendo por medio de instrumento que se formaliza la protocolización de autorización de subdivisión de un predio marcado como lote 1 del Fraccionamiento "La Rica" de la ExHacienda de Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jauregui.
6. Con fecha de 18 de septiembre del 2014, se emite Dictamen de Uso de Suelo DUS201405978 factible, para el predio con clave catastral 140100123106031, correspondiente a la fracción con superficie de 5,100.50 m² resultante de la subdivisión mencionada, al cual le antecede el Dictamen de Uso de Suelo DUS201107711 del 13 de diciembre del 2012, en el que se dictamina factible la ampliación del uso de suelo para:

A. Un condominio conformado por:

- A. 21 unidades habitacionales.
- B. 3 locales comerciales.

7. Se emite Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, con número de oficio SSPM/1071/DGM/IV/2014, con fecha 7 de octubre de 2014 respecto a un condominio conformado por 21 unidades habitacionales y 3 locales comerciales, denominado "Condominio Joy", en que se condiciona a garantizar el acceso al predio a través de una vialidad reconocida como vía pública.
8. La fracción de vialidad que se pretende su reconocimiento, en una superficie de 2,193.41 m², resultante de la subdivisión del predio marcado como lote 1 del Fraccionamiento "La Rica" de la ExHacienda de Juriquilla y referido en el Antecedente 5 del presente, tiene una longitud en su hombro norte de 95.43 m y una longitud de 64.92 m en su hombro sur, dando una media de 80.175 m metros lineales y cuenta con una sección vial de 22.70 m, en los cuales se consideran banquetas con guarnición de pecho de paloma que suman 1.80 m, una superficie de rodamiento de 7.00 m por cuerpo, y un camellón de 5.10 m, con camellón intermedio. De inspección al sitio se verifico que la sección de vialidad está desarrollada a base de asfalto en su pavimento en buen estado de conservación, con guarnición de concreto, faltando la dotación de banquetas al frente del predio que dará acceso al condominio mencionado, diseñada para un tránsito vehicular y peatonal en dos direcciones. En lo que respecta a los servicios de infraestructura se observan alcantarillas de drenaje, servicio de agua potable hacia los predios ubicados en la zona y postes de electrificación, sin alumbrado.

La citada fracción de vialidad corresponde a una sección del Boulevard Universitario, que se comunica al oriente hacia la zona de Juriquilla y al norte hacia el fraccionamiento Real de Juriquilla, y con intersección al noroeste con la vialidad denominada "Circuito La Rica", ubicada al interior del predio que formo parte de la Fracción de La Rica - A de la Ex Hacienda Juriquilla.

9. Se presenta plano de proyecto de drenaje sanitario en el Boulevard Universitario con sello y firma del Departamento de Agua Potable y Alcantarillado, así como el plano de proyecto de línea de agua potable en el Boulevard Universitario con sello y firma del de Agua Potable y Alcantarillado, emitidos por Provincia Juriquilla, con fecha del 3 de mayo de 2016.
10. Así mismo el promotor presenta el oficio SSMP/DAAP/0603/2016 con fecha 20 de julio de 2016, emitido por la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, anunciando como satisfactorio el proyecto de "Alumbrado Público" sobre Boulevard Universitario, en el tramo entre Paseo de las Lomas y Misión San Francisco.
11. Se propone que la vialidad a reconocer se denomine "**Boulevard Universitario**", en virtud de tratarse de la continuidad de una vialidad previamente reconocida con dicho nombre, proveniente de los fraccionamientos Jurica Misiones y Jurica La Sierra, así como de la zona denominada Jurica Real Convento, tanto por uso y costumbre. Esta vialidad tiene origen en la parte sur con él Boulevard Villas del Mesón, y se intercepta con Misión de San Francisco, Avenida Santa Catarina, y Boulevard Privada Juriquilla. Verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes, por lo que se considera factible esta nomenclatura.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base en lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología considera técnicamente **VIALE** el que se lleve a cabo el reconocimiento jurídico de la sección de vialidad ubicada al interior del predio conocido como Lote 1, del fraccionamiento La Rica, ExHacienda de Juriquilla, Delegación de Santa Rosa Jauregui, Municipio

de Querétaro, al tratarse de la continuidad de una vialidad proveniente de la zona de Juriquilla al oriente y con intersección al noroeste con la vialidad denominada "Circuito La Rica", Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

2. Respecto a la NOMENCLATURA de la vialidad, esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el dictamen técnico FAVORABLE para la autorización de la misma, para quedar de la siguiente manera:

• **Boulevard Universitario**

3. Se deberá cubrir el pago correspondiente de los Derechos de Nomenclatura, según lo establecido por la ley de ingresos para el año 2016; debiendo remitir una copia del comprobante de pago a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección de Desarrollo Urbano.

CERRADA DE CIRCUITO LA RICA				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 601.00	\$ 60.00	
Boulevard Universitario	80.175	\$601.00	\$0.00	\$601.00
SUBTOTAL				\$601.00
25 % ADICIONAL				\$150.25
TOTAL				\$751.25

(setecientos cincuenta y un Pesos 25/100 M. N.)

El promotor deberá instalar las placas de nomenclatura de conformidad a las especificaciones y diseño que emita la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

4. El presente acuerdo está condicionado a que el desarrollador "Diseño y Desarrollo Sustentable S.A. de C.V." presente el Proyecto de Electrificación, debidamente aprobado por la Comisión Federal de Electricidad. Así como cumplir con las condiciones del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial referido en los puntos 6 y 7 del Dictamen Técnico.
5. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, los solicitantes deberán transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, la sección de la vialidad correspondiente a la fracción con superficie de 2,193.41 m2 resultante de la subdivisión con número de licencia 2005114 de fecha 28 de marzo del 2005, emitida por la dirección de Desarrollo Urbano, del inmueble identificado con clave catastral del predio conocido como Lote 1, del fraccionamiento La Rica, ExHacienda de Juriquilla, por concepto de vialidad.
6. Así mismo queda condicionado a la introducción a costa del promotor, en un plazo no mayor a doce meses a partir de la presente autorización, de las obras de urbanización faltantes, que incluye la habilitación de banquetas, señaletica con la nomenclatura de la vialidad y del alumbrado público conforme a los lineamientos que le indique la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, así como de las obras hidráulicas que permitan la efectiva conducción de los escurrimientos pluviales, de así requerirlo la dependencia correspondiente, no existiendo ninguna obligación adicional por parte del municipio en proporcionarlos.
7. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de la vialidad producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal. Lo anterior con fundamento en el artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

ACUERDA

PRIMERO. Se concede a "Diseño y Desarrollo Sustentable S.A. de C.V.", representada por el C. Xavier Vazquez Arteaga, Representante Legal, el **Reconocimiento Jurídico de la sección de vialidad denominada "Boulevard Universitario"**, vialidad ubicada al interior del predio conocido Lote 1, del fraccionamiento La Rica, ExHacienda de Juriquilla, Delegación de Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, al tratarse de la continuidad de una vialidad proveniente de la zona de Juriquilla al oriente y con intersección al noroeste con la vialidad denominada "Circuito La Rica", Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, conforme a las condiciones físicas referidas en el Dictamen Técnico.

SEGUNDO. Las obras faltantes de habilitar, conforme a lo señalado en el punto 6 de los Resolutivos del presente, deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de un año a partir de la fecha del Acuerdo que autorice el presente, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la presente autorización quedará sin efecto, debiendo solicitar su renovación.

TERCERO. Se OTORGA a a “Diseño y Desarrollo Sustentable S.A. de C.V.”, representada por el C. Xavier Vazquez Arteaga, Representante Legal, la **Autorización de la NOMENCLATURA de la vialidad ubicada** al interior del predio conocido Lote 1, del fraccionamiento La Rica, ExHacienda de Juriquilla, Delegación de Santa Rosa Jauregui, desarrollada en la fracción superficie de 2,193.41 m2 resultante de la subdivisión con número de licencia 2005114 de fecha 28 de marzo del 2005, emitida por la dirección de Desarrollo Urbano, **en la Delegación Municipal Santa Rosa Jauregui de esta ciudad** para quedar conforme a lo establecido en el considerando número 11 del Dictamen Técnico, así como los puntos 2 y 3 de los Resolutivos del Dictamen, señalados dentro del presente Acuerdo.

CUARTO. El promotor deberá dar cumplimiento a las obligaciones impuestas en los Resolutivos 3, 4, 5, 6 y 7 del Dictamen Técnico del presente. Así mismo se instruye al Síndico Municipal para que suscriba el instrumento público en el que se hará constar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la superficie de 2,193.41 m2 resultante de la subdivisión con número de licencia 2005114 de fecha 28 de marzo del 2005, emitida por la dirección de Desarrollo Urbano, del inmueble identificado con clave catastral del predio conocido como Lote 1, del fraccionamiento La Rica, ExHacienda de Juriquilla, en la Delegación Santa Rosa Jauregui de ésta Ciudad, por concepto de vialidad

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, deberá realizar el seguimiento a lo señalado en el punto 3 y 4 de los Resolutivos del Dictamen.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y al C. Xavier Vázquez Arteaga, Representante Legal de Diseño y Desarrollo Sustentable S.A. de C.V.

SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 29 DE SEPTIEMBRE DE 2016.

A T E N T A M E N T E

**LIC. GILDARDO GUTIÉRREZ MÉNDEZ
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO PLANEACIÓN Y ECOLOGÍA
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

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

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO... SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...."

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

Al 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 el Ing. Rodolfo Muñoz Agraz Sánchez, Representante Legal de Banco Nacional de México S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex Div. Fid. F/070089-3, en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**LATITUD LA VICTORIA I**”, ubicada en Avenida Constituyentes número 40, en el predio conocido como “El Laurel” que perteneció a la Antigua Hacienda de Callejas en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, consistente en 3 condominios conformados de la siguiente manera: “**LLV-1**”: **120 VIVIENDAS**, “**LLV-3**”: **60 VIVIENDAS** Y “**LLV-6**”: **120 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 28,668 de fecha 7 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Miguel Angel González Campos, Notario adscrito a la Notaria Pública número 15, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, comparece el señor Marco Antonio Cortés González, en su carácter apoderado legal de Banco Nacional de México Sociedad Anónima Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, a efecto de llevar a cabo la Protocolización de la Subdivisión de Predios, en cinco fracciones del predio urbano ubicado en Avenida Constituyentes Oriente número 40, zona centro, predio ubicado en el kilómetro 218 de la Carretera México-Querétaro y local comercial marcado con el número 38 de la Avenida Constituyentes, construido sobre la fracción del predio conocido como “El Laurel”, que perteneció a la Antigua Hacienda de Callejas, todos ellos de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios 00486513/0001, 00486514/0001, 00486515/0001, 00486516/0001, 00486524/0001, de fecha 27 de mayo de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 10,545 de fecha 25 de abril de 2012, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Escamilla Narvaez, Titular de la Notaria Publica Número doscientos cuarenta y tres del Distrito Federal, se hace constar: el Contrato de Sociedad por el que se constituye “Trefo Querétaro la Victoria”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en el que intervienen “Tresalia Fondos Inmobiliarios II”, Sociedad Anónima promotora de Inversión de Capital Variable, representada por el Lic. Luis Gerardo Sordo Sordo y “Tresalia Real Estate”, Sociedad Anonima de Capital Variable, representada por el señor Jorge Margain Garciadiego.

3. Mediante Escritura Pública número 12,663 de fecha 22 de noviembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Escamilla Narvaez, Titular de la Notaria Publica Número doscientos cuarenta y tres del Distrito Federal, se hace constar: el Poder Especial Limitado Revocable que otorga Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando únicamente como Fiduciario en el Fideicomiso identificado con el número 17089-3, a favor de los señores Marco Antonio Cortes González y Rodolfo Muñoz Agraz Sánchez.

4. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 17 de diciembre de 2013, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización del Plan Maestro de Proyecto denominado “Latitud La Victoria”, para su realización como un proyecto integral correspondiente a un desarrollo habitacional, comercial y de servicios, que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en Avenida Constituyentes Oriente número 40, del predio conocido como El Laurel que perteneció a la Antigua Hacienda Callejas, en la Delegación Centro Histórico, de esta ciudad.

5. Mediante Escritura Pública número 41,620 de fecha 28 de julio de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notaria adscrito a la Notaria Publica Número 35, de esta demarcación Notarial, se hace constar: la Formalización de la Transmisión a Título Gratuito a favor de Municipio de Querétaro la fracción IV resultante de la subdivisión del predio resultante de la fusión de los predios ubicados en Avenida Constituyentes Oriente número 40, predio ubicado en el kilómetro 218 de la carretera México-Querétaro y local comercial marcado con el número 38, Oriente de la Avenida Constituyentes, Colonia Mercurio, conocido como El Laurel que perteneció a la Antigua Hacienda Callejas, en la Delegación Municipal Centro Histórico, de esta ciudad, con superficie de 5,195.85 m², lo que equivale al 6 % de la superficie a transmitir, en cumplimiento al Acuerdo de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro,

de fecha 17 de diciembre de 2013, relativo a la Autorización del Plan Maestro de Proyecto denominado “Latitud La Victoria”, para su realización como un proyecto integral correspondiente a un desarrollo habitacional, comercial y de servicios que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en Avenida Constituyentes Oriente número 40, del predio conocido como El Laurel que perteneció a la Antigua Hacienda Callejas, en la Delegación Centro Histórico, de esta ciudad.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio folio DP 069573/2014 de fecha 19 de junio de 2014, emite la factibilidad para el servicio de energía eléctrica requerido en la obra denominada Trefo Querétaro La Victoria, S.A. de C.V. (Centro Comercial Latitud La Victoria), localizado en Avenida Constituyentes Oriente No. 40, Municipio de Querétaro.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201405453, autorizado en fecha 25 de septiembre de 2014, dictaminó factible ubicar una unidad Condominal desarrollada de la siguiente manera: Condominio 3: Torre 1: ciento veinte (120) departamentos; Torre 3: sesenta (60) departamentos y Torre 6: ciento veinte (120) departamentos, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 06 007 903, cuya superficie es de 15,671.42 m².

8. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, mediante oficio folio SSPM/1233/DGM/IV/2014, de fecha 20 de octubre de 2014, respecto a la unidad Condominal “Latitud La Victoria”, localizado en Avenida Constituyentes Oriente No. 40, en la Delegación Centro Histórico de esta ciudad.

9. La Comisión Estatal de Aguas, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 689 viviendas, 130 lotes comerciales y 2 hoteles, del desarrollo denominado “Latitud La Victoria”, ubicado en Avenida Constituyentes Ote. No. 40 y Avenida Constituyentes No. 38, Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo; con número de folio VE/0071/2015 de fecha 30 de enero de 2015, Expediente QR-003-11-D.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emite el alineamiento, mediante folio LCO201500345 de fecha 11 de febrero de 2015, para el predio ubicado en Sierra Zimapan No. 40-C, Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 15,671.42 m².

11. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/166/2015, de fecha 12 de mayo de 2015, emite la manifestación de Impacto Ambiental del proyecto de construcción y operación del desarrollo habitacional denominado “Latitud La Victoria”, que se pretende realizarse en un predio con superficie de 86,155.49 m², ubicado en Av. Constituyentes Oriente No. 40, Municipio de Querétaro.

12. La Comisión Estatal de Aguas, otorga prórroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 689 viviendas, 130 lotes comerciales y 2 hoteles, localizado en Avenida Constituyentes Ote. No. 40 y Avenida Constituyentes No. 38, Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo “Latitud La Victoria”; con número de folio VE/1795/2016 de fecha 13 de septiembre de 2016, Expediente QR-003-11-D.

13. Mediante oficio folio DDU/COU/FC/1821/2016 de fecha 23 de mayo de 2016, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, en relación a la revisión del Plan Maestro con base al Acuerdo de Cabildo de fecha 17 de diciembre de 2013, mediante el cual se autoriza el Plan Maestro del Proyecto denominado “Latitud La Victoria”, para su realización como un proyecto integral correspondiente a un desarrollo Habitacional, Comercial y de Servicios, que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en Avenida Constituyentes Oriente No. 40, del predio conocido como El Laurel que perteneció a la Antigua Hacienda Callejas, Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad.

14. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC20160035 de fecha 23 de mayo de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“LATITUD LA VICTORIA I”**, ubicada Avenida Constituyentes Oriente No. 40, Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, consistente en 3 condominios conformados de la siguiente manera: **“TORRE 1: 120 VIVIENDAS, TORRE 3: 60 VIVIENDAS Y TORRE 6: 120 VIVIENDAS”**.

15. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número SEDECO/DG/DDU/COU/FC/1356/2016 de fecha 20 de septiembre de 2016, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“LATITUD LA VICTORIA I”**, ubicada Avenida Constituyentes Oriente No. 40, Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, debido al cambio de nomenclatura de los condominios sin alterar la cantidad de unidades de cada uno, consistente en 3 condominios conformados de la siguiente manera; **“LLV-1”: 120 VIVIENDAS, “LLV-3”: 60 VIVIENDAS Y “LLV-6”: 120 VIVIENDAS**.

16. 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 \$5,012.00 (Cinco mil doce pesos 00/100 M. N.)

17. 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:

Total	\$ 6,869.96
--------------	--------------------

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. Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización es para áreas para vivienda, se podrá realizar la construcción de viviendas hasta que cuente con la autorización de venta de unidades privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes.

SÉPTIMO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

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. Cabe mencionar, que para realizar la publicación del presente Acuerdo, deberá presentar los pagos por derechos e impuestos anteriormente citados.

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

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

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de 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 Centro Histórico y al Ing. Rodolfo Muñoz Agraz Sánchez, Representante Legal de Banco Nacional de México S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex Div. Fid. F/070089-3.

**QUERÉTARO, QRO., A 28 DE OCTUBRE 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**

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 25 de octubre de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado Grand Outdoors, ubicado en las parcelas 82 Z-1 P1/1; 83 Z-1 P1/1; 100 Z-1- P1/1; 85 Z-1 P1/1; 99 Z-1 P1/1; 113 Z-1 P1/1; 114 Z-1 P1/1 y 368 Z-9 P1/1, pertenecientes al Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I, II Y V INCISOS A, D Y F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9, 14 FRACCIÓN III, 17 FRACCIONES I, VII Y XI, 143, 144, 145, 163, 164, 165 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA; 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. Mediante escritos de fechas 8 de marzo y 18 de abril ambos de 2016, dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la persona moral denominada Fraccionamientos Selectos, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal Araceli Rodríguez Zarate, solicita la autorización del proyecto de relotificación del Fraccionamiento denominado Grand Outdoors, ubicado en las parcelas 82 Z-1 P1/1; 83 Z-1 P1/1; 100 Z-1- P1/1; 85 Z-1 P1/1; 99 Z-1 P1/1; 113 Z-1 P1/1; 114 Z-1 P1/1 y 368 Z-9 P1/1, pertenecientes al Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; radicándose en dicha dependencia el expediente con número 039/DSRJ.

3. La solicitante acredita su legal existencia, la debida representación así como la propiedad a través de los siguientes documentos:

3.1. Escritura Pública número 5,221 de fecha 16 de febrero de 1989, pasada ante la fe de la Licenciada Sara Cuevas Villalobos, titular de la Notaría Pública número 197 del Distrito Federal; se hace constar la constitución de la persona moral denominada Fraccionamientos Selectos, S.A. de C.V, del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

3.2. Escritura número 26,438 de fecha 16 de julio de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial, se acredita la propiedad de la parcela 113 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

3.3. Escritura número 26,439 de fecha 16 de julio de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial, se acredita la propiedad de las parcelas 85 Z-1 P1/1; 99 Z-1 P1/1 y 14 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

3.4. Escritura número 26,444 de fecha 16 de julio de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial, se acredita la propiedad de la parcela 368 Z-9 P1/1, del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

3.5. Escritura número 26,449 de fecha 16 de julio de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial, se acredita la propiedad de las parcelas 82 Z-1 P1/1; 83 Z-1 P1/1 y 100 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

3.6. Escritura Pública número 44,801 de fecha 20 de abril de 2015, pasada ante la fe de la Licenciado Mario Reyes Retana Popovich, adscrito a la notaría pública número 24, de esta demarcación notarial a través de la cual se otorga poder a favor de Aracely Rodríguez Zarate.

4. Que a través de la escritura pública número 31,625 de fecha 4 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la notaría pública número 32 de esta demarcación notarial, se formaliza la donación correspondiente a las ÁREAS VERDES, EQUIPAMIENTO URBANO, VIALIDADES y SERVIDUMBRE DE PASO, que hizo la persona moral denominada Fraccionamientos Selectos S.A. de C.V., a favor del Municipio de Querétaro, en cumplimiento a lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, que equivale transmitir el 10% de la superficie del fraccionamiento.

5. De la petición presentada por los solicitantes, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante los oficios SAY/DA/685/2016 de fecha 22 de abril de 2016, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro le corresponde regular el ordenado crecimiento urbano municipal, así como el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

6. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1289/2016 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología la Opinión Técnica bajo el número de Folio 155/16, referente a la autorización de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial Grand Outdoors, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de la cual se desprende lo siguiente:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante Oficio SAY/DAI/685/2016 de fecha 22 de abril de 2016, así como el anexo de fecha 22 de junio y 19 de julio de 2016, la Lic. Aracely Rodriguez Zarate, apoderada legal de Fraccionamientos Selectos S.A. de C.V. solicita la autorización del proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo Residencial denominado Grand Outdoors, ubicado en Parcelas 82 Z-1 P1/1, 83 Z-1 P1/1, 100 Z-1 P1/1, 85 Z-1 P1/1, 99 Z-1 P1/1, 113 Z-1 P1/1, 114 Z-1 P1/1 y 368 Z-9 P1/1, pertenecientes todas ellas al ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

2. Mediante Escritura Pública número 18,253 de fecha 01 de agosto de 2001, pasada ante la fe del Notario Público Adscrito de la Notaría 6 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio Mercantil 7761/1, de fecha 29 de octubre de 2001, comparecen los señores: Teresa Hernandez Rueda y María Rosa Gonzalez Padilla con el objeto de Constituir una sociedad mercantil, la cual llevara el nombre de Complejos Residenciales, S.A. de C.V., nombrando como administrador único a la C. Teresa Hernandez Rueda.

3. Mediante Escritura Pública número 25,915 de fecha 09 de junio de 2009, pasada ante la fe del Notario Público Adscrito de la Notaría 6 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio Mercantil Electrónico 28076/1, de fecha 22 de julio de 2009, se protocoliza el Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Mercantil denominada, Complejos Residenciales S.A. de C.V. celebrada el día 30 de julio de 2004, en la cual se toma conocimiento de la compra venta de acciones entre la Sra. Teresa Hernandez Rueda como vendedor y el Dr. Víctor Manuel Corona Uribe como comprador respecto del 85 % de acciones del capital social, así como la compraventa de acciones, entre la Sra. Teresa Hernandez Rueda y María Rosa González padilla como vendedoras y el L.A.E. Pablo Humberto Corona Artigas como comprador respecto del 15 % del capital social.

4. Mediante Escritura Pública número 22,854 de fecha 21 de mayo de 2012, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría 32 de esta ciudad, la Sociedad Mercantil denominada Complejos Residenciales a través del señor L.A.E. Pablo Humberto Corona Artigas administrador único de la sociedad, otorga a favor del Arquitecto José Guadalupe Ramirez del Carmen un Poder Especial para pleitos y cobranzas, así como poder General para actos de Administración.

5. Mediante Escritura Pública número 5,221 de fecha 16 de febrero de 1989, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 116714 de fecha 23 de junio de 1989, se constituye una sociedad Anónima de capital variable bajo la denominación de Fraccionamientos Selectos S.A. de C.V.; cuyo objeto social entre otros es, la promoción compraventa, lotificación, fraccionamiento, urbanización, administración, arrendamiento, subdivisión y comercio en general con toda clase de terrenos, inmuebles y derechos reales.

6. Mediante escritura pública número 24,481 de fecha 16 de noviembre de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 5655-1 de fecha 31 de enero de 2013, se hace constar la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de accionistas de la Sociedad Mercantil denominada "Fraccionamientos Selectos" Sociedad Anónima de Capital Variable; en que se otorga al Licenciado Pablo Humberto Corona Artigas, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General en Materia Laboral, Poder General para Actos de Administración, Poder General par Actos de Dominio, Poder para Otorgar y Suscribir Títulos de Crédito y Facultad para Otorgar Poderes.

- 7.** Mediante Escritura Pública número 26,483 de fecha 18 de Noviembre de 2008, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría 20 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios reales 269273/2, 269276/2, 269271/2, 269279/4 y 279109/2 de fecha 12 de junio de 2013, se protocoliza el Contrato de Compraventa que celebran de una primera parte, el señor Víctor Manuel Corona Uribe en su carácter de vendedor y por otra parte la empresa denominada "Complejos Residenciales" Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por su Apoderado General el señor L.A.E. Pablo Humberto Corona Artigas, como comprador, de las Parcelas número 82 Z-1 P1/1, 83 Z-1 P1/1, y 100 Z-1 P1/1 pertenecientes al Ejido del Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.
- 8.** Mediante Título de Propiedad 000000005112, de fecha 04 de septiembre de 2009, inscrito en el Registro Público con el folio inmobiliario número 00332402/0001 de fecha 16 de octubre de 2009, ampara la Parcela 85 Z-1 P1/1 con una superficie de 1-75-54.84 has. perteneciente al Ejido El Nabo, en el Municipio de Querétaro, a favor del señor Corona Uribe Víctor Manuel.
- 9.** Mediante Título de Propiedad 000000005113, de fecha 04 de septiembre de 2009, inscrito en el Registro Público con el folio inmobiliario número 00332403/0001 de fecha 16 de octubre de 2009, ampara la Parcela 99 Z-1 P1/1 con una superficie de 2-92-95.01 has. perteneciente al Ejido El Nabo en el Municipio de Querétaro, a favor del señor Corona Uribe Víctor Manuel.
- 10.** Mediante Título de Propiedad 000000005109, de fecha 04 de septiembre de 2009, inscrito en el Registro Público con el folio inmobiliario número 00332397/0001 de fecha 15 de octubre de 2009, ampara la Parcela 113 Z-1 P1/1 con una superficie de 8-12-45.48 has. perteneciente al Ejido El Nabo, en el Municipio de Querétaro, a favor del señor Corona Uribe Víctor Manuel.
- 11.** Mediante Título de Propiedad 000000004182, de fecha 03 de diciembre de 2008, inscrito en el Registro Público con el folio inmobiliario número 00282427/0001 de fecha 26 de diciembre de 2008, ampara la Parcela 114 Z-1 P1/1 con una superficie de 2-42-26.41 has. perteneciente al Ejido El Nabo en el Municipio de Querétaro, a favor del señor Corona Uribe Víctor Manuel.
- 12.** Mediante Título de Propiedad 000000005110, de fecha 04 de septiembre de 2009, inscrito en el Registro Público con el folio inmobiliario número 00340368/0001 de fecha 04 de marzo de 2010, ampara la Parcela 368 Z-9 P1/1 con una superficie de 9-31-09.55 has. perteneciente al Ejido El Nabo en el Municipio de Querétaro, a favor del señor Corona Uribe Víctor Manuel.
- 13.** Mediante escritura pública número 26,438 de fecha 16 de julio de 2013, pasada ante la fe del Notario Público el Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz Titular de la Notaría 32 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00332397/0003 de fecha 10 de julio de 2014, se formaliza el contrato de compraventa, entre el Doctor Víctor Manuel Corona Uribe, denominado la parte Vendedora y la sociedad mercantil denominada "Fraccionamientos Selectos S.A. de CV."; representada por el Licenciado Pablo Humberto Corona Artigas, denominado la parte Compradora, de la Parcela 113 Z-1 P1/1, del ejido el Nabo en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 8-12-45.48 ha.
- 14.** Mediante escritura pública número 26,439 de fecha 16 de julio de 2013, pasada ante la fe del Notario Público el Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz Titular de la Notaría 32 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00332402/0003, 00332403/0003, 00282427/0003 de fecha 10 de julio de 2014, se formaliza el contrato de compraventa, entre el Doctor Víctor Manuel Corona Uribe denominado la parte Vendedora y la sociedad mercantil denominada "Fraccionamientos Selectos S.A. de CV."; representada por el Licenciado Pablo Humberto Corona Artigas, denominado la parte Compradora, de las Parcelas número 85 Z-1 P1/1, 99 Z-1 P1/1 y 114 Z-1 P1/1, del ejido el Nabo en el Municipio de Querétaro, con superficies de 1-75-54.84 h, 2-92-95.01 h y 2-42-26-41 ha.
- 15.** Mediante escritura pública número 26,444 de fecha 16 de julio de 2013, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría 32 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00340368/0004 de fecha 10 de julio de 2014, se formaliza el contrato de compraventa, entre el Doctor Víctor Manuel Corona Uribe denominado la parte Vendedora y la sociedad mercantil denominada "Fraccionamientos Selectos S.A. de CV."; representada por el Licenciado Pablo Humberto Corona Artigas, denominado la parte Compradora, de la Parcela número 368 Z-9 P1/1, del ejido el Nabo en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 9-31-09.55 ha.
- 16.** Mediante escritura pública número 26,449 de fecha 16 de julio de 2013, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría 32 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00269279/0005, 00269273/0003, 00269276/0003 de fecha 11 de julio de 2014, se formaliza el contrato de compraventa, entre el Doctor Víctor Manuel Corona Uribe denominado la parte Vendedora y la sociedad mercantil denominada "Fraccionamientos Selectos S.A. de CV."; representada por el Licenciado Pablo Humberto Corona Artigas, denominado la parte Compradora, de las Parcelas número 82 Z-1 P1/1, 83 Z-1 P1/1 y 100 Z-1 P1/1, del Ejido del Nabo en el Municipio de Querétaro, con superficies de 1-75-54.84 ha, 2-92-95.01 ha y 2-42-26-41 ha.
- 17.** En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Venta provisional de Lotes y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Grand Outdoors, ubicado en las parcelas 82 Z-1 P1/1, 83 Z-1 P1/1, 100 Z-1 P1/1, 85 Z-1 P1/1, 99 Z-1 P1/1, 113 Z-1 P1/1, 114 Z-1 P1/1 y 368 Z-9 P1/1, pertenecientes todos ellos al ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.
- 18.** Para dar cumplimiento a lo señalado en el Transitorio Primero del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, en el que el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Venta provisional de Lotes y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Grand Outdoors, el promotor presenta

publicación en Gaceta Municipal con fecha 14 de septiembre de 2012 año III No. 74. Tomo II, y la Publicación en el periódico oficial de Gobierno del Estado La Sombra de Arteaga, con fecha 5 y 28 de septiembre de 2012.

19. La Comisión Federal de Electricidad División Bajío Zona Querétaro, mediante oficio folio No. P1113/2012 y P1116/2012 de fecha 01 de octubre de 2012, informa que es factible suministrar el servicio de Energía Eléctrica al fraccionamiento Grand Outdoors, ubicado en las parcelas 82, 83, 100, 85, 99, 113, 114, 368 del ejido El Nabo, Santa Rosa Jáuregui.

20. El promotor presenta Proyectos de red de distribución de Agua Potable, red de Drenaje Sanitario y red de Drenaje Pluvial, con fecha de enero y febrero de 2013, autorizados por el organismo operador, para el fraccionamiento Grand Outdoors.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio con folio: FUS201300373 de fecha 19 de julio de 2013, autoriza la fusión de dos lotes con superficie de las fracciones de 164,185.819 m² y 51,263.40m², quedando una superficie total de 215,449.219 m².

22. La Comisión Nacional del Agua a través de la Dirección Local Querétaro emite mediante oficio No. BOO.E.56.4- 108054, de fecha 12 de febrero de 2014, la Validación del Estudio Hidrológico, debiendo dar seguimiento a las condicionantes que en él se mencionan.

23. Mediante Escritura Pública número 28,588 de fecha 28 de marzo de 2014, pasada ante la fe del Notario Público el Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Titular de la Notaría 32 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 00490620/001, de fecha 17 de julio de 2014, se protocoliza el oficio de fusión de predios número FUS201300373, de fecha 19 de julio de 2013.

24. Presenta copia del oficio SEDESU/SSMA/0159/2014 de fecha 16 de abril de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, en donde autoriza el proyecto de construcción y operación del Desarrollo Habitacional para 478 viviendas, denominado Grand Outdoors, que pretende realizar en un predio con superficie total de 296,759.68 m², ubicado en las parcelas 82 Z-1 P1/1, 83 Z-1 P1/1, 100 Z-1 P1/1, 85 Z-1 P1/1, 99 Z-1 P1/1, 113 Z-1 P1/1, 114 Z-1 P1/1 y 368 Z-9 P1/1.

25. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal emitió mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201405972 de fecha 12 de septiembre de 2014, la ratificación de uso de suelo de 541 viviendas, para el desarrollo habitacional de tipo residencial denominado "Grand Outdoors" ubicado en las Parcelas 82 Z-1 P1/1, 83 Z-1 P1/1, 100 Z-1 P1/1, 85 Z-1 P1/1, 99 Z-1 P1/1, 113 Z-1 P1/1, 114 Z-1 P1/1 y 368 Z-9 P1/1, pertenecientes al ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad, con una superficie de 215,449.21 m² e identificado con clave catastral 140309800136001.

26. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201406559 de fecha 12 de septiembre de 2014, la ratificación de 324 viviendas para el desarrollo habitacional de tipo residencial denominado "Grand Outdoors" ubicado en las Parcelas 82 Z-1 P1/1, 83 Z-1 P1/1, 100 Z-1 P1/1, 85 Z-1 P1/1, 99 Z-1 P1/1, 113 Z-1 P1/1, 114 Z-1 P1/1 y 368 Z-9 P1/1, pertenecientes al ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad, con una superficie de 81,245.48 m² e identificado con clave catastral 140309801036002.

27. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal mediante expediente folio EXP-028/14 de fecha 14 de octubre de 2014, emite el Acuerdo en que se autoriza el Reconocimiento legal de los derechos de Causahabencia de la empresa denominada "Fraccionamientos Selectos Sociedad Anónima de Capital Variable"; por lo que ve a todas y cada una de las autorizaciones, permisos, licencias, acuerdos de cabildo, factibilidades, participaciones y prórrogas que se hubiesen expedido respecto al fraccionamiento habitacional de tipo residencial denominado "Grand Outdoors", ubicado en las Parcelas 82 Z-1 P1/1, 83 Z-1 P1/1, 100 Z-1 P1/1, 85 Z-1 P1/1, 99 Z-1 P1/1, 113 Z-1 P1/1, 114 Z-1 P1/1 y 368 Z-9 P1/1, pertenecientes al ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

28. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal a través del Departamento de Ingeniería Vial emite oficio No. SSPM/1234/DGM/IV/2014, de fecha 20 de octubre de 2014, en donde considera factible la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento denominado Grand Outdoors, de acuerdo al cumplimiento de las acciones de mitigación.

29. Dirección Municipal de Catastro emitió deslinde catastral folio DMC2014141 de fecha 01 de diciembre de 2014, para el predio ubicado en la Parcela 113, Z-1, P1/1, Ejido el Nabo el cual se identifica con la clave catastral 140309801036002 y con una superficie de 81,301.639 m².

30. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/2470/2014 de fecha 15 de diciembre de 2014, autorizo el proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Grand Outdoors", ubicado en las Parcelas 82 Z-1 P1/1, 83 Z-1 P1/1, 100 Z-1 P1/1, 85 Z-1 P1/1, 99 Z-1 P1/1, 113 Z-1 P1/1, 114 Z-1 P1/1 y 368 Z-9 P1/1, pertenecientes al ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

31. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emitió mediante oficio DDU/COU/FC/4897/2014 de fecha 18 de diciembre de 2014, los montos que el propietario deberá de cubrir ante la Secretaria de Finanzas por la autorización del fraccionamiento de tipo residencial denominado Grand Outdoors, ubicado en las Parcelas 82 Z-1 P1/1, 83 Z-1 P1/1, 100 Z-1 P1/1, 85 Z-1 P1/1, 99 Z-1 P1/1, 113 Z-1 P1/1, 114 Z-1 P1/1 y 368 Z-9 P1/1, pertenecientes al ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

32. Para dar cumplimiento a lo señalado en el Transitorio Primero del Acuerdo emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología de fecha 14 de octubre de 2014, en el que se autoriza el Reconocimiento de la Causahabencia del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Grand Outdoors" ubicado en las

Parcelas 82 Z-1 P1/1 , 83 Z-1 P1/1, 100 Z-1 P1/1, 85 Z-1 P1/1, 99 Z-1 P1/1, 113 Z-1 P1/1, 114 Z-1 P1/1 y 368 Z-9 P1/1, pertenecientes al ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.- Exp. 028/14, el promotor presenta publicación en Gaceta Municipal con fecha 18 de diciembre de 2014 año III No. 50 y Publicación en el periódico oficial del Estado La Sombra de Arteaga, de fecha 9 y 16 de enero de 2015.

33. La Dirección Municipal de Catastro emitió deslinde catastral folio DMC2014090 de fecha 26 de enero de 2015, para el predio ubicado en la Parcela Ejido el Nabo Zona 1 P 1/1, Ejido El Nabo, el cual se identifica con la clave catastral 140100143004001 y con una superficie de 215,625.740 m2.

34. El promotor presenta recibos de pago de fecha 30 de enero de 2015, Numero, Z-4036713 por la cantidad de \$ 200,121.52 por Supervisión del fraccionamiento, recibo Z-4036714 por la cantidad de \$ 23,867.43 por impuesto de superficie vendible comercial, recibo Z-4036715 por la cantidad de \$578,941.33 por impuesto de superficie vendible habitacional y recibo Z-4036716 por la cantidad de \$3,588.00 por derechos de nomenclatura, de acuerdo a la primer parcialidad autorizada por oficio No. SF/673/2015 de fecha 05 de febrero de 2015 emitido por la Secretaría de Finanzas.

35. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio No. DDU/COU/FC/467/2015 de fecha 03 de febrero de 2015, el avance de obras de urbanización, consistiendo este en un 60.37 %, por lo que deberá de otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar siendo este de \$ 47, 070,091.85, correspondiente al 39.63 %, de obras pendientes por realizar.

36. El promotor presenta Fianza No. 88235918 00000 0000 de fecha 03 de febrero de 2015, por un monto de \$ 61'191,119.40, emitido por Chubb de México Compañía Afianzadora S.A. de C.V., para garantizar por Fraccionamientos selectos, S.A. de C.V., el cumplimiento de la ejecución de las obras faltantes de urbanización del fraccionamiento de tipo Residencial denominado Grand Outdoors, ubicado en las parcelas 82 Z-1 P1/1 , 83 Z-1 P1/1, 100 Z-1 P1/1, 85 Z-1 P1/1, 99 Z-1 P1/1, 113 Z-1 P1/1, 114 Z-1 P1/1 y 368 Z-9 P1/1, pertenecientes todos ellos al ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

37. La Secretaría de Finanzas emitió mediante oficio No. SF/673/2015 de fecha 05 de febrero de 2015, la autorización de pago en parcialidades para cubrir los derechos e impuestos generados a partir del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, donde el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Venta provisional de Lotes y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Grand Outdoors, ubicado en las parcelas 82 Z-1 P1/1 , 83 Z-1 P1/1, 100 Z-1 P1/1, 85 Z-1 P1/1, 99 Z-1 P1/1, 113 Z-1 P1/1, 114 Z-1 P1/1 y 368 Z-9 P1/1, pertenecientes todos ellos al ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

38. El promotor presenta recibos de pago de fecha 31 de marzo de 2015, Numero, Z-3845697 por la cantidad de \$216,023.33 por Supervisión del fraccionamiento, Z-3845698 por la cantidad de \$621,790.33 por impuesto de superficie vendible habitacional, Z-3845699 por la cantidad de \$25,633.85 por impuesto de superficie vendible comercial y Z-3845700 por la cantidad de \$2,762.69 por derechos de nomenclatura, de acuerdo a la segunda parcialidad autorizada por oficio No. SF/673/2015 de fecha 05 de febrero de 2015, emitido por la Secretaría de Finanzas.

39. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la anterior Secretaria de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, con número de expediente Exp. 028-14, de fecha 14 de octubre de 2014, en donde otorga a la empresa denominada "Fraccionamientos Selectos Sociedad Anónima de Capital Variable", el reconocimiento legal de los derechos de Causahabencia del fraccionamiento habitacional de tipo residencial denominado "Grand Outdoors", el promotor presenta escritura pública número 31,625 de fecha 04 de mayo de 2015, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folio inmobiliarios 00517557/0003, 00517557/0004 y 00517557/0005, de fecha 24 de septiembre de 2015, en la que se protocoliza el Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, en donde el H. Ayuntamiento de Querétaro Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Venta provisional de Lotes y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Grand Outdoors, así como el Acuerdo emitido por la anterior Secretaria de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, con número de expediente Exp.-028-14, de fecha 14 de octubre de 2014, en donde otorga a la empresa denominada "Fraccionamientos Selectos Sociedad Anónima de Capital Variable", el reconocimiento legal de los derechos de Causahabencia del fraccionamiento habitacional de tipo residencial denominado "Grand Outdoors", se protocoliza también la Donación de predios a favor de Municipio de Querétaro para Área Verde, Equipamiento Urbano, y Vialidades del fraccionamiento Grand Outdoors, ubicado en las parcelas 82 Z-1 P1/1 , 83 Z-1 P1/1, 100 Z-1 P1/1, 85 Z-1 P1/1, 99 Z-1 P1/1, 113 Z-1 P1/1, 114 Z-1 P1/1 y 368 Z-9 P1/1, pertenecientes todos ellos al ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

40. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/1879/2015 de fecha 11 de mayo de 2015, mediante el cual autoriza el proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado Grand Outdoors" ubicado en las Parcelas 82 Z-1 P1/1 , 83 Z-1 P1/1, 100 Z-1 P1/1, 85 Z-1 P1/1, 99 Z-1 P1/1, 113 Z-1 P1/1, 114 Z-1 P1/1 y 368 Z-9 P1/1, pertenecientes al Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES				
USO	SUPERFICIE (M2)	%	No. DE LOTES	No. VIVIENDAS
SUP. VENDIBLE HABITACIONAL	148,663.92	50.07%	683	835
SUP. VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERV.	4,909.89	1.65%	1	-
AREA VERDE	9,705.26	3.27%	4	-
SERVICIOS	3,523.28	1.19%	1	-
SUP. SERVIDUMBRE DE PASO	2,010.31	0.68%	-	-
SUP. VIAL	55,301.13	18.62%	-	-
RESERVA DEL PROPIETARIO	39,290.91	13.23%	4	-
EQUIPAMIENTO URBANO	33,522.67	11.29%	1	-
TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO	296,927.37	100.00%	694	835

41. Dado que se incrementa la superficie vial, se deberá generar una escritura para ampliar la transmisión de dicha superficie al municipio.

42. El promotor presenta recibos de pago de fecha 28 de mayo de 2015, Numero, Z-698217 por la cantidad de \$217,242.21 por Supervisión del fraccionamiento, Z-698216 por la cantidad de \$628,470.63 por impuesto de superficie vendible habitacional, Z-698215 por la cantidad de \$25,909.32 por impuesto de superficie vendible comercial y Z-698214 por la cantidad de \$3,894.97 por derechos de nomenclatura, de acuerdo a la tercera parcialidad autorizada por oficio No. SF/673/2015 de fecha 05 de febrero de 2015, emitido por la Secretaria de Finanzas.

43. El promotor presenta recibos de pago de fecha 15 de junio de 2015, Numero, Z-3851172 por la cantidad de \$216,922.91 por Supervisión del fraccionamiento, Z-3851170 por la cantidad de \$627,545.93 por impuesto de superficie vendible habitacional, Z-3851171 por la cantidad de \$25,871.24 por impuesto de superficie vendible comercial y Z-3851173 por la cantidad de \$3,889.24 por derechos de nomenclatura, de acuerdo a la cuarta parcialidad autorizada por oficio No. SF/673/2015 de fecha 05 de febrero de 2015, emitidos por la Secretaria de Finanzas.

44. El promotor presenta recibos de pago de fecha 29 de julio de 2015, Numero, Z-396639 por la cantidad de \$216,922.92 por Supervisión del fraccionamiento, Z-396642 por la cantidad de \$627,546.93 por impuesto de superficie vendible habitacional, Z-396640 por la cantidad de \$25,871.24 por impuesto de superficie vendible comercial y Z-396641 por la cantidad de \$3,889.24 por derechos de nomenclatura, de acuerdo a la quinta parcialidad autorizada por oficio No. SF/673/2015 de fecha 05 de febrero de 2015 emitidos por la Secretaria de Finanzas.

45. El promotor presenta recibos de pago de fecha 11 de marzo de 2016, Numero, Z-5416804 por la cantidad de \$219,764.00 por Supervisión del fraccionamiento, Z-5416802 por la cantidad de \$632,919.00 por impuesto de superficie vendible habitacional, Z-5416803 por la cantidad de \$17,580.00 por impuesto de superficie vendible comercial y Z-5416805 por la cantidad de \$8,791.00 por derechos de nomenclatura, de acuerdo a la sexta parcialidad autorizada por oficio No. SF/673/2015 de fecha 05 de febrero de 2015, emitidos por la Secretaria de Finanzas.

46. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/1033/2016 de fecha 01 de abril de 2016, el Visto Bueno del proyecto de Relotificación en dos fracciones, incrementando la superficie Vendible Comercial y de Servicio, área verde y superficie vial, y disminuyendo la superficie vendible habitacional, reserva de propietario y servidumbre de paso, aumentando el número de Viviendas a desarrollar, disminuyendo el número de Lotes y modificando la Traza Urbana del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Grand Outdoors", ubicado en las Parcelas 82 Z-1 P1/1, 83 Z-1 P1/1, 100 Z-1 P1/1, 85 Z-1 P1/1, 99 Z-1 P1/1, 113 Z-1 P1/1, 114 Z-1 P1/1 y 368 Z-9 P1/1, pertenecientes al Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad, quedando las superficies Generales de la siguiente manera:

DDU/COU/FC/1879/2015					PROPUESTA RELOTIFICACIÓN				
USO	SUPERFICIE (M2)	%	No. DE LOTES	No. VIVIENDAS	USO	SUPERFICIE (M2)	%	No. DE LOTES	No. VIVIENDAS
SUP. VENDIBLE HABITACIONAL	148,663.92	50.07%	683	835	SUP. VENDIBLE HABITACIONAL	148,023.55	49.85 %	675	844
SUP. VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERV.	4,909.89	1.65%	1	-	SUP. VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERV.	5,421.34	1.83 %	2	-
AREA VERDE	9,705.26	3.27%	4	-	AREA VERDE	11,518.28	3.88 %	5	-
SERVICIOS	3,523.28	1.19%	1	-	SERVICIOS	3,523.28	1.19 %	1	-
SUP. SERVIDUMBRE DE PASO	2,010.31	0.68%	-	-	SUP. SERVIDUMBRE DE PASO	1,951.21	0.66 %	-	-
SUP. VIAL	55,301.13	18.62%	-	-	SUP. VIAL	56,868.77	19.15 %	-	-
RESERVA DEL PROPIETARIO	39,290.91	13.23%	4	-	RESERVA DEL PROPIETARIO	36,098.27	12.16 %	4	-
EQUIPAMIENTO URBANO	33,522.67	11.29%	1	-	EQUIPAMIENTO URBANO	33,522.67	11.29 %	1	-
TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO	296,927.37	100.00%	694	835	TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO	296,927.37	100.00%	688	844

47. Con fundamento en el artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, una superficie de 1,567.64 m² por concepto de área de Vialidades, así como una superficie de 1,813.02 m² por concepto de áreas verdes, correspondientes a las superficies que se incrementan para dichos conceptos. Así mismo se deberá realizar el ajuste a la escritura pública número 31,625 de fecha 04 de mayo de 2015, referida en el antecedente 39, por disminución de una superficie de 59.10 m², correspondiente a la Servidumbre de Paso; lo anterior derivado de la Relotificación del fraccionamiento, por lo que deberá coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno, para lo cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión

48. De igual manera, deberán quedar a salvo los derechos de terceros generados por la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Venta Provisional de Lotes y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Grand Outdoors de fecha 11 de septiembre de 2012.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir el **DICTAMEN TÉCNICO FAVORABLE** para la **AUTORIZACIÓN DE LA RELOTIFICACIÓN PARA EL FRACCIONAMIENTO DE TIPO RESIDENCIAL DENOMINADO “GRAND OUTDOORS”**, ubicado en las Parcelas 82 Z-1 P1/1, 83 Z-1 P1/1, 100 Z-1 P1/1, 85 Z-1 P1/1, 99 Z-1 P1/1, 113 Z-1 P1/1, 114 Z-1 P1/1 y 368 Z-9 P1/1, pertenecientes al Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, una superficie de 1,567.64 m² por concepto de área de Vialidades, así como una superficie de 1,813.02 m² por concepto de áreas verdes, correspondientes a las superficies que se incrementan para dichos conceptos. Así mismo se deberá realizar el ajuste a la escritura pública número 31,625 de fecha 04 de mayo de 2015, referida en el antecedente 39, por disminución de una superficie de 59.10 m², correspondiente a la Servidumbre de Paso; lo anterior derivado de la Relotificación del fraccionamiento, por lo que deberá coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno, para lo cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión.

Con fundamento en el artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, una superficie de 1,567.64 m² por concepto de área de Vialidades, derivado de la Relotificación del fraccionamiento, por lo que deberá coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno, para lo cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir la cantidad de \$5,012.00, ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Relotificación del fraccionamiento.

El promotor deberá de presentar una vez obtenida la autorización de la Relotificación, en un plazo no mayor de 30 días a partir de dicha autorización, la solicitud de renovación y ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, misma que a la fecha se encuentra vencida, derivada a su vez del incremento en la superficie Vial del fraccionamiento por la presente Relotificación.

El promotor deberá de presentar en un periodo de 90 días hábiles a partir de la autorización de la presente, avances a los requisitos que a continuación se mencionan.

Ratificar usos de suelo por cambio de Superficie de Deslindes Catastrales y revisar condicionantes.

- Avances a las obras de mitigación Vial.
- Impacto ambiental vigente así como cumplir con condicionantes.

Con fundamento en el artículo 114 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo a la autoridad correspondiente.

Con fundamento en el artículo 148 del código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento.

En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso

contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 1,000 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

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

De acuerdo a lo señalado en el artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

De igual manera, deberán quedar a salvo los derechos de terceros generados por la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Venta Provisional de Lotes y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Grand Outdoors de fecha 11 de septiembre de 2012.

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

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

El presente se fundamenta en lo dispuesto por los Artículos 1°, 14 FRACCIÓN III, 16 fracciones I, V, VI, VII, IX, XII, XIII y XIX, 17 fracciones I, II, III, XI y XVIII, 82, 92, 99, 100 fracción I inciso A), 101, 106, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 140, 141, 143, 144, 145, 147 y 152 del abrogado Código Urbano para el Estado de Querétaro, de conformidad con lo que señala el Artículo Transitorio Sexto del vigente Código Urbano, al encontrarse prevista el inicio en su formación el desarrollo inmobiliario que nos ocupa, durante la vigencia del primer cuerpo normativo invocado.”

7. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la citada Opinión Técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/7043/2016 de fecha 12 de octubre 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.”

8. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la Opinión Técnica 055/16 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **viable** la autorización de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial Grand Outdoors, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de octubre de 2016, en el Punto 5, Apartado III, inciso 19, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA, la Relotificación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado GRAND OUTDOORS, ubicado en las parcelas 82 Z-1 P1/1; 83 Z-1 P1/1; 100 Z-1 P1/1; 85 Z-1 P1/1; 99 Z-1 P1/1; 113 Z-1 P1/1; 114 Z-1 P1/1 y 368 Z-9 P1/1, pertenecientes al Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para quedar como señala el antecedente 46 de la Opinión Técnica con número de folio **155/16**, citada en el considerando 6 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La solicitante deberá transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 1,567.64 m² por concepto de Vialidades, así como una superficie de 1,813.02 m² por concepto de áreas verdes, correspondientes a las superficies que se incrementan para dichos conceptos, derivado de la de la presente autorización.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para que a través de la Oficina del Abogado General y en coordinación con la Secretaría de Administración, lleven a cabo los trámites correspondientes a efecto de que la superficie donada al Municipio de Querétaro por concepto de SERVIDUMBRE DE PASO, y formalizada a través del instrumento público descrito en el considerando 4 del presente instrumento, se modifique conforme a la presente autorización, y el excedente de la misma se desincorpore del dominio público del Municipio.

CUARTO. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica con número de folio 155/16 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, citada dentro del considerando 6 del presente Acuerdo.

QUINTO. La presente autorización, deja a salvo los derechos de terceros generados por la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Venta Provisional de Lotes y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Grand Outdoors de fecha 11 de septiembre de 2012.

SEXTO. El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del ayuntamiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo.

SÉPTIMO. 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.

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

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

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de la 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 de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII da la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Oficina del Abogado General, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la persona moral denominada Fraccionamientos Selectos, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 VEINTISÉIS DE OCTUBRE 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 8 de Noviembre del 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a la Normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 2.05, así como el incremento a la altura máxima permitida de 10.5 metros a 20 metros, para el predio ubicado en calle Lago Zumpango lote 55, manzana 1, del fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Compete al H. Ayuntamiento resolver la modificación de la norma técnica por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida identificado como lote 55 de la manzana 1 del Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
8. El 7 de Octubre del 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el ciudadano Juan Arturo Torres Landa, Representante Legal de la persona moral denominada “Inmobiliaria Poetas Cien” S.A. de C.V., mediante el cual solicita la modificación de la altura del proyecto y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para el predio ubicado en el lote 55, de la manzana 1, del Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, radicándose el expediente 251/DAI/2016.
9. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 55 de la Manzana 1, del Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, mediante la escritura pública 110,550, de fecha 29 de Junio de 2016, pasada ante la fe del licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Público adscrito a la Notaría Pública número 4 de esta demarcación notarial, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en el folio inmobiliario 00488844/002, de fecha 11 de Agosto de 2016.

Derivado de la solicitud, personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verifico en el sistema Integral Registral SIRE del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio inmobiliario 00488844/002, que el predio identificado como lote 55 de la Manzana 1, del Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, se encuentra libre de gravamen.

10. Mediante escritura pública número 49,679, de fecha 14 de junio de 2011, pasada ante la fe del licenciado Antonio Velarde Violante, titular de la notaría Pública 174 del Distrito Federal, se acredita la constitución de la persona moral denominada “Inmobiliaria Poetas Cien” S.A. de C.V., inscrita en el folio mercantil electrónico número 477 del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

11. Mediante escritura pública número 54,407, de fecha 2 de Mayo de 2016, pasada ante la fe del licenciado Antonio Velarde Violante, titular de la notaría Pública 174 del Distrito Federal, se acredita la personalidad del ciudadano Juan Arturo Torres Landa Urquiza, como Representante Legal de la persona moral denominada “Inmobiliaria Poetas Cien” S.A. de C.V.

12. 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.

13. 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 la opinión técnica **204/16** relativa a la modificación a la Normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 2.05, así como el incremento a la altura máxima permitida de 10.5 metros a 20 metros, para el predio ubicado en calle Lago Zumpango lote 55, manzana 1, del fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el **C. Juan Arturo Torres Landa; Representante Legal de “Inmobiliaria Poetas Cien” S.A de C.V., solicita la modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 2.05, e incremento a la altura máxima permitida de 10.5 metros a 20 metros, para el predio ubicado en calle Lago Zumpango lote 55, manzana 1, del fraccionamiento Cumbres del Lago, con superficie de 6,586.56 m²; delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo un desarrollo habitacional, que considera la construcción de un proyecto integral con edificaciones verticales para ser destinadas a la creación de vivienda.

2. Mediante escritura 49,679 de fecha 14 de junio de 2012, ante la fe del Lic. Antonio Velarde Violante, Notario número 164 del Distrito Federal, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada “Inmobiliaria Poetas Cien” S.A de C.V..
3. Con fecha 2 de mayo de 2016, mediante escritura 54,407, pasada ante la fe del Lic. Antonio Velarde Violante, Notario número 164 del Distrito Federal, se protocoliza el acta de Asamblea General Extraordinaria de accionistas de “Inmobiliaria Poetas Cien” S.A de C.V., a través de la cual se designa al C. Juan Arturo Torres Landa Urquiza, como Secretario, y se le otorga poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, entre otros.
4. Se acredita la propiedad del lote 55, manzana 1, a favor de “Inmobiliaria Poetas Cien” S.A de C.V., mediante escritura 110,550 de fecha 29 de junio de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Público Adscrito a la Notaría número 4 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de La Propiedad, en el Folio Inmobiliario 488844/0002 de fecha 11 de agosto de 2016.

De acuerdo a lo referido en la escritura de propiedad citada, el lote 55, manzana 1 cuenta con una superficie de 6,586.56 m².

5. Conforme 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 lote 55, manzana 1, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de Población de 150 Hab./Ha. (H1.5).
6. En base a lo referido en el Instrumento de planeación Urbana referido, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201607679 de fecha 6 de octubre de 2016, en el que se indica que el predio en estudio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 1.5 hab./ha. Adicionalmente se señala que con base a la ubicación del predio, al uso pretendido y al plano de lotificación autorizado del fraccionamiento Cumbres del Lago, mediante oficio DDU/COU/FC/1190/2013, se determina viable ubicar sesenta viviendas en condominio.
7. De revisión a la Tabla de Normatividad por Zonificación establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, se observa que para la construcción en el predio se deben respetar los siguientes parámetros de construcción: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.80 y una altura

máxima de 3 niveles o lo equivalente a 10.50 metros, así como cumplir con el área de estacionamiento al interior del predio conforme a la reglamentación vigente en la materia.

De lo anterior y dado que el promotor pretende dar un mayor aprovechamiento y distribución de los espacios, el promotor considera en su proyecto un Coeficiente de Utilización de Suelos, así como una altura mayor a la permitida en la normatividad por zonificación mencionada, para lo cual requiere que los parámetros para su desarrollo sean conforme al siguiente análisis normativo del proyecto:

Concepto	Normatividad por Zonificación	Parámetros del Proyecto propuestos	Diferencia
Número de Niveles	3	6	+3
Altura Máxima	10.50 metros	20.00 metros	+9.50 metros
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	2.05	+0.25

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

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

9. Respecto a la propuesta presentada por el promotor, considera un proyecto con el desarrollo de un conjunto habitacional conformado por 3 edificaciones que se pretenden construir en seis niveles y un nivel en planta sótano para dotar del área de estacionamiento, donde los cinco primeros niveles de la edificación se proponen para ubicar 4 viviendas por nivel para un total de veinte viviendas por edificio, y el nivel sexto de cada edificación, está considerado para ubicar áreas de amenidades para los colonos.
10. De visita al sitio para observar las características de la zona, se verificó que la vialidad que da frente al lote en estudio, se desarrolla a base de material pétreo rústico simulando concreto estampado, cuyo arroyo vehicular, se encuentra en buen estado de conservación, contando al frente del lote con guarnición de concreto, careciendo de banqueta, así mismo se observó que en la zona se cuenta con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, servicios que se encuentran ocultos, además de contar con alumbrado público en el fraccionamiento, predominando en la zona las construcciones de casas habitación unifamiliar desarrolladas en un máximo de dos niveles.

Adicionalmente se tiene que al interior del predio, se encuentra en proceso, el desarrollo de la construcción de una de las edificaciones, la cual se localiza en la colindancia poniente del predio, encontrándose el resto del lote, sin construcción, contando en su interior, únicamente con vegetación a nivel de matorrales y vegetación seca.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 2.05, así como el incremento a la altura máxima permitida de 10.5 metros a 20 metros, para el predio ubicado en calle Lago Zumpango lote 55, manzana 1, del fraccionamiento Cumbres del Lago, con superficie de 6,586.56 m²; delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior en virtud de que con la modificación a la normatividad solicitada, no se altera la estructura e imagen urbana de la zona, al existir edificaciones con características arquitectónicas y de ocupación similares a la propuesta por el promotor, a los que se integraría el proyecto que se pretende llevar a cabo, lo que permitiría dar un mayor aprovechamiento al terreno e infraestructura establecida, sin que modifique las características de la zona, permitiendo la consolidación de los vacíos urbanos existentes con el desarrollo de un proyecto con una tipología para vivienda residencial, sin generar un impacto urbano negativo ya que no se modifica la estructura urbana, siendo el proyecto propuesto, congruente con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente su autorización es congruente con lo señalado en el eje 3, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, y en donde adicionalmente se cumple con lo referido en el eje 4 del citado Plan, el cual refiere el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- La autorización a la modificación a la norma técnica solicitada, no autoriza el proyecto presentado por el promotor, para lo cual, en caso de que el H. Ayuntamiento de Querétaro, apruebe dicha modificación, es necesario que se presente ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados tanto por el Código Urbano del Estado de Querétaro como por el Reglamento de construcción

para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar.

- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- El promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, donde los gastos generados, serán a cuenta del promotor, obteniendo el alineamiento vial, respetando las secciones de vialidad principal y lateral que le sean indicadas.
- Dado la modificación a la normatividad por zonificación autorizada y la ubicación del predio, queda sujeto a obtener el visto bueno por parte de la Comisión Estatal de Aguas y/o el organismo operador correspondiente, a fin de que se le indiquen los trabajos que se deban llevar a cabo que permitan amortiguar y/o canalizar las descargas de aguas que el proyecto requiera, a fin de mitigar el impacto que se pudiese generar por su autorización, por lo que previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la autoridad municipal correspondiente, debe presentar los estudios referidos, así como el cumplimiento a las observaciones y medidas de mitigación que le sean indicadas por las dependencias referidas.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría General de Gobierno y la Secretaría del Ayuntamiento.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.”

14. La Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad de la cual es titular el Lic. Mauricio Cobo Urquiza; quien con fundamento en el artículo 4 del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad, emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada, 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/7609/2016 de fecha 2 de Noviembre de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 2.05, así como el incremento a la altura máxima permitida de 10.5 metros a 20 metros, para el predio ubicado en calle Lago Zumpango lote 55, manzana 1, del fraccionamiento Cumbres del Lago, con superficie de 6,586.56 m²; delegación municipal Santa Rosa Jáuregui lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de Noviembre del 2016, en el punto 8, apartado IV, inciso 19, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación a la Normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 2.05, así como el incremento a la altura máxima permitida, de 10.5 metros a 20 metros, para el predio ubicado en calle Lago Zumpango lote 55, manzana 1, del fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui., de acuerdo a la Opinión Técnica señalada en el considerandos 13 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promotor deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 13 trece del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. El promotor deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico de Movilidad que emita la Secretaría de Movilidad, según lo señalado en el considerando 14 catorce del presente Acuerdo.

CUARTO. 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.

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 expuestos en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del presente Acuerdo.

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

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento de Querétaro.

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, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la Persona Moral denominada “Inmobiliaria Poetas Cien” S.A. de C.V. a través de su Representante Legal.”

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 08 de noviembre 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 Equipamiento Especial (EE), a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio identificado como Parcela 252 Z-1 P ¼ del ejido Santa María Magdalena, ubicado en la Carretera a Tlacote N° 5140, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

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

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

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

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

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

4. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Rafael Ordoñez Barrera, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Especial (EE) a Comercio y Servicio (CS) predio ubicado en la Carretera a Tlacote No. 5140, Col. Santa María Magdalena, en esta ciudad de Querétaro, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **119/DAI/2015**.

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

5.1 Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 16,043 de fecha 28 de febrero de 2012, pasada ante la fe de la licenciada María Patricia Lorena Sibaja López, notaria adscrita a la notaría pública número 34, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 326195/4 de fecha 26 de julio de 2012.

6. Derivado de la solicitud del C. Rafael Ordoñez Barrera, relativa al Cambio de Uso de Suelo Equipamiento Especial (EE) a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio identificado como Parcela 252 Z-1 P ¼ del ejido Santa María Magdalena, ubicado en la Carretera a Tlacote N° 5140, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el día 25 de octubre del 2016; personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verificó en el Sistema Integral Registral SIRE del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio 326195, que el predio que nos ocupa, se encuentra libre de gravamen.

7. Mediante oficio SAY/DAI/121/2015, 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/0467/2015 bajo el número de Folio **232/15**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Rafael Ordoñez Barrera, solicita el **Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Especial (EE) a uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio identificado como Parcela 252 Z-1 P ¼ del Ejido Santa María Magdalena, ubicado en la Carretera a Tlacote N° 5140, con la clave catastral 14 01 001 42 008 001 y superficie de 26,348.76 m²; perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**

2. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de

diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1° de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 011/0002.

3. Sin embargo, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de octubre de 2011, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Cambio de uso de suelo de Protección Ecológica Agrícola (PEA), a Equipamiento Especial (EE), para el predio ubicado en calle sin nombre, al que identifica con la clave catastral 14 01 001 20 896 002, publicado en la Gaceta Municipal No. 54 Año II de fecha 15 de noviembre de 2011 y en el Periódico Oficial del Estado “La Sombra de Arteaga”, con fecha 18 de Noviembre de 2011.

Cabe destacar que la clave catastral a la que se hace mención en el citado Acuerdo de Cabildo correspondió en su momento a la Parcela en estudio, siendo que actualmente le fue asignada la clave catastral 14 01 001 42 008 001, por parte de la Dirección de Catastro Municipal.

4. Con base al cambio de uso de suelo referido en el punto anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201309010 con fecha 25 de octubre de 2013, en el que autoriza el uso de suelo, para ubicar en el predio una Alberca y Pista de Patinaje con Área de Oficinas con Bodega en el predio.

5. La Parcela en estudio, y de acuerdo al uso de suelo actual se localiza en una zona prevista para su desarrollo, en donde paulatinamente se han establecido de manera diseminada bodegas para actividades agrícolas en parcelas colindantes con dotación parcial de servicios, no obstante los promotores y propietarios no han presentado algún proyecto urbano para el desarrollo integral de la zona, en el que se señalen las obras de infraestructura vial y urbanas necesarias para un correcto funcionamiento, con la incorporación de vialidades locales hacia la carretera Estatal a Tlacote.

6. El acceso al predio es a través de la carretera a Tlacote, vialidad primaria sobre la que la Comisión Estatal de Caminos, actual Comisión de Infraestructura Estatal, ha realizado obras de rehabilitación a partir de su intersección con la Avenida 5 de Febrero hasta los linderos de la colonia de Santa María Magdalena, sin embargo en la zona en que se ubica el predio no se han realizado obras para su desarrollo con actividades urbanas, por lo que no se cuenta con carriles de incorporación hacia las parcelas de la zona, así como banquetas y servicios de infraestructura que incluyan alumbrado, electrificación y servicios de agua potable y drenaje, no obstante sobre los carriles centrales se genera un flujo vehicular continuo hacia el Libramiento surponiente.

7. Se hace notar que al poniente y a una distancia aproximada de 650.00 metros del sitio en el que se ubica la Parcela en estudio, se encuentran las instalaciones de la empresa AGROGEN, estando una fracción en su colindancia poniente de la citada parcela, dentro del área de salvaguarda con un radio de 500 metros, señalado en la carta urbana del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo, respecto a la ubicación de la empresa AGROGEN, la cual se deberá considerar en su proyecto.

8. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que al interior de la parcela se llevó a cabo una construcción con características de bodega de almacenamientos, contando la parcela con frente a una vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que corresponde a la carretera a Tlacote, la cual se desarrolla en cuatro carriles a contraflujo separados por un muro de contención intermedio, encontrándose el arroyo vehicular en buen estado de conservación, el acceso al predio se da a través de un camino interparcelario desarrollado a base de terracería, deberá de llevar a cabo la urbanización y la infraestructura urbana, debiendo presentar la anuencia del ejido para incorporarse a la estructura vial de la ciudad.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo Equipamiento Especial (EE), a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio identificado como Parcela 252 Z-1 P ¼ del ejido Santa María Magdalena, ubicado en la Carretera a Tlacote N° 5140, con la clave catastral 14 01 001 42 008 001 y superficie de 26,348.76 m²; perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior dada su ubicación y superficie del predio, sobre una vialidad primaria con carácter regional que tiene con conexión hacia el Libramiento Surponiente, lo que permite el establecimiento de actividades de mediana y alta intensidad, con actividades de apoyo a los colonos de los fraccionamientos ubicados al noroeste, limitando el establecimiento de usos habitacionales al colindar con áreas previstas para uso industrial de tipo ligero, con la instalación de servicios complementarios que darán una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo, lo que es acorde con lo establecido en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que a su vez es coherente con lo señalado en el eje 3 cuya estrategia es la de garantizar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y en donde adicionalmente se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante de autorizarse la modificación de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente:

- Previo al desarrollo de su proyecto, el promotor debe realizar a su costa, las obras de infraestructura vial necesarias, con la introducción de los servicios necesarios (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial), de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

• Para el desarrollo de su proyecto debe presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, regularización de la construcción existente y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.

• El proyecto deberá dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 81 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, el cual señala en su párrafo Segundo y Tercero lo siguiente:

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

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

• Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.

• Presentar un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible de inundación, a fin de que se determinen las medidas que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso, presentar 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.

• Debe obtener y presentar para el desarrollo de sus proyectos, el aval de la Comisión Estatal de Aguas, u organismo correspondiente, en el que se garantice la dotación de servicios de conformidad con los proyectos que pretenda llevar a cabo, y adicionalmente debe garantizar que la infraestructura instalada en la zona, permita llevar a cabo las descargas sanitarias generadas por los proyectos a desarrollar.

• Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción.

• Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.

• Previo a realizar cualquier trámite para obtener autorización correspondiente al proyecto a desarrollar, debe presentar el dictamen de viabilidad, que emita la Dirección de Protección Civil, en atención a la solicitud realizada por la Dirección General de la Coordinación Estatal de protección Civil de Querétaro, en donde se sugiere se respete un radio de amortiguamiento alrededor de la empresa AGROGEN a fin de prevenir factores de riesgo, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo, antes de llevar a cabo cualquier otro trámite ante las dependencias municipal correspondientes, presentando el dictamen de impacto ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, para que permitan verificar y analizar los posibles efectos de riesgo existentes en la zona, dada su cercanía con las instalaciones de la empresa referida, recomendando considerar un área de amortiguamiento con respecto a las actividades que se llevarán a cabo en la parcela, acatando las recomendaciones que las instancias en materia ambiental y de protección civil, le señalen.

• Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.

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

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/7609/2016 de fecha 02 de noviembre 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, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo Equipamiento Especial (EE), a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio identificado como Parcela 252 Z-1 P ¼ del ejido Santa María Magdalena, ubicado en la Carretera a Tlacote N° 5140, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, toda vez que el predio se ubica sobre una vialidad primaria con carácter regional que tiene con conexión hacia el Libramiento Surponiente, lo que permite el establecimiento de actividades de mediana y alta intensidad, con actividades de apoyo a los colonos de los fraccionamientos ubicados al noroeste, limitando el establecimiento de usos habitacionales al colindar con áreas previstas para uso industrial de tipo ligero, con la instalación de servicios complementarios que darán una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo, lo que es acorde con lo establecido en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que a su vez es coherente con lo señalado en

el eje 3 cuya estrategia es la de garantizar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y en donde adicionalmente se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de noviembre de 2016, en el Punto 8, Apartado IV, Inciso 12 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Especial (EE), a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio identificado como Parcela 252 Z-1 P ¼ del ejido Santa María Magdalena, ubicado en la Carretera a Tlacote N° 5140, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; lo anterior de conformidad con la opinión técnica referida en el considerando 7 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica con numero de folio 232/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, referida en el Considerando 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

CUARTO.- Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO.- El 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 publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

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, Dirección de Ingresos, Secretaría de Movilidad, Unidad de Protección Civil, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y al C. Rafael Ordoñez Barrera...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 09 DE NOVIEMBRE 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**

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES 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 14 catorce de julio de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.4.6 tres punto cuatro punto seis del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que se faculta al Síndico con la participación del Secretario de Administración para celebrar en representación del Municipio de Querétaro contrato de comodato con la Delegación Estatal de Prospera, respecto del bien inmueble propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en Calle José María Lozano no. 1, Colonia Reforma Agraria, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO Y II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2394, 2397, 2398, 2399 Y 2401 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN XVIII, 38 FRACCIÓN II Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9, 12 Y 71 FRACCIÓN VII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 32 Y 33 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCION II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

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

2. De conformidad con lo estipulado en el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la representación legal del Municipio corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través del síndico o delegándola a favor de terceros, mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento.

3. Los Ayuntamientos podrán celebrar convenios con otros municipios, con el Estado y con los particulares, a fin de coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan, o para cualquier otro aspecto del índole administrativo, que requiera de auxilio técnico u operativo, conforme lo establece la fracción XVIII del artículo 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

4. De igual manera, el artículo 80 fracción VI de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que los Ayuntamientos previo acuerdo de las dos terceras partes de sus integrantes aprobarán cualquier acto que implique obligaciones que deban ser cumplidas después de concluida la gestión municipal.

5. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Licenciado Fernando Castillo Díaz, Suplente del Delegado Estatal de Prospera; solicitó se le otorgue en comodato el bien inmueble propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la calle José María Lozano número 1, colonia Reforma Agraria, por un periodo de 20 años, actualmente ocupada por la Unidad de Atención Regional número 1 con el objeto de atender a los beneficiarios incorporados al programa; radicándose dicha solicitud en el expediente **247/DAI/2014**, en la Secretaría del Ayuntamiento.

6. Mediante Decreto de fecha 4 de septiembre de 2014, se crea la Coordinación Nacional de PROSPERA, Programa de Inclusión Social, en lo subsecuente la Coordinación, como órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Desarrollo Social, cuyo objeto es articular y coordinar la oferta institucional de programas y acciones de política social, incluyendo aquellas relacionadas con el fomento productivo, generación de ingresos, bienestar económico, inclusión financiera y laboral, educación alimentación y salud, dirigida a la población que se encuentre en situación de pobreza extrema, bajo esquemas de corresponsabilidad, asimismo y de conformidad con el artículo 10 fracción XI dicho decreto, tendrá la facultad de celebrar los actos jurídicos, convenios y contratos que se requieran para el ejercicio de sus atribuciones.

7. Mediante el oficio SAY/9414/2014 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Administración emitiera opinión técnica, respecto de la celebración del referido contrato de comodato; recibíendose en contestación el oficio SA/DAPSI/DABI/1298/2014 suscrito por el titular de dicha dependencia, señalando que el inmueble es propiedad del Municipio de Querétaro y se acredita con la Escritura Pública Número CORETT QRO II 045/95, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, bajo el folio Real No. 23219/1 de fecha 2 de noviembre de 1995.

8. De igual forma, mediante oficio SAY/9415/2014 la Secretaría del Ayuntamiento requirió al titular de la Dirección General Jurídica emitiera opinión respecto de la celebración del comodato citado, mismo que remite contestación por conducto del oficio

DGJ/DCVO/0084-0009/14, manifestando los fundamentos jurídicos sobre la factibilidad legal de que el Ayuntamiento pueda otorgar en comodato el inmueble ubicado en José María Lozano número 1, Colonia Reforma Agraria, actualmente ocupado por la Unidad de Atención Regional número 1, establecida en el segundo del artículo 30 fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

9. La Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficio SAY/156/2014 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, en términos de lo estipulado en los artículos 73 de la Ley Orgánica Municipal y 73 del Código Municipal de Querétaro ya que conforme a este último precepto legal dicha Secretaría es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

10. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/0845/15 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de Folio 095/15 respecto a dicha la solicitud, de la cual se transcribe lo siguiente:

“Antecedentes:

...

4. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el día 1º de abril de 2008, ubica a la Colonia Reforma Agraria, en zona de uso habitacional con densidad de población de 400 hab/ha (H4), considerando al predio en estudio en área de Equipamiento Institucional (EI).

5. De consulta a la tabla de normatividad de usos de suelo del mencionado Plan de Desarrollo Urbano, se encontró que en zonas con uso destinado para Equipamiento Institucional es viable ubicar oficinas para representaciones oficiales.

6. La Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, mediante oficio SA/DAPSI/DABI/1298/2014, informa que el predio solicitado en comodato es propiedad del Municipio de Querétaro y pone a consideración del H. Ayuntamiento la autorización del mismo.

7. En el predio en el que se encuentra el área en estudio, de acuerdo a la información proporcionada, se cuenta con una construcción que ocupa una superficie aproximada de 260.00 M² que consta de seis espacios, dos áreas para sanitarios y un patio central, de los cuales cinco de los espacios que en conjunta suman una superficie aproximada de 90.00 M², son ocupados por la Unidad de Atención Regional No. 1, adscrita a la Delegación Estatal Prospera en los que se llevan a cabo actividades administrativas, destacando que el sexto espacio es ocupado como bodega de SEDESOL con quien comparten el patio y sanitarios, los cuales ha venido utilizando para su actividad a partir del año 2012, dando atención a los beneficiarios incorporados a los programas que dicha dependencia aplica, lo que permite dar cumplimiento a los objetivos para los que fue creada.

8. El sitio en que se encuentra el área en estudio, forma parte de los predios para servicios públicos de la colonia Reforma Agraria, que junto con las áreas del mercado, escuelas de nivel básico y secundaria así como del Centro Comunitario Reforma Lomas ubicado al sur, dan atención a nivel de Centro de Barrio para los habitantes de las colonias Reforma Agraria, Lomas de Casablanca y Asentamientos ubicados al sur, a los que se incorporan las actividades que se otorgan en el predio solicitado en comodato, que atienden una población estimada mayor a los 25,000 habitantes.

9. El acceso a las instalaciones referidas, se da a través de la Calle José María Lozano, la cual se desarrolla a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando al frente del predio con banquetta desarrollada a base de concreto y guarniciones de concreto con sección rectangular, delimitada con una reja.

10. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que la manzana en la que se ubica la fracción del predio en el que se encuentran las instalaciones que ocupa la Unidad de Atención Regional No. 1, de la Delegación Estatal de Prospera, se ubican instalaciones del Sistema Municipal DIF, así como una cancha de usos múltiples y una Unidad de especialidades médicas de la Secretaría de Salud, contando la zona con servicios de infraestructura instalados a nivel de agua potable, drenaje, alcantarillado, electrificación, alumbrado público y pavimentación.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable**, la celebración de un Contrato de comodato respecto a una fracción del inmueble localizado en Calle José María Lozano N° 1, colonia Reforma Agraria, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el cual actualmente se encuentra ocupado por la Unidad de Atención Regional No. 1, adscrita a la Delegación Estatal Prospera.

Lo anterior dado que las actividades que se llevan a cabo en los espacios ocupados y solicitadas en comodato forman parte de la dotación de los servicios complementarios de equipamiento urbano, con lo que se fortalecerá la modernización del equipamiento de carácter social, que permitirá atender los requerimientos en ese sector, ocupando instalaciones que cumplen con las condiciones adecuadas para la operación de las actividades que lleva a cabo la Unidad de Atención Regional No. 1, lo que redundará en beneficio de los habitantes de las colonias y Asentamientos Humanos de la zona, apoyando a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015, que refiere en su capítulo de Infraestructura y equipamiento urbano la necesidad de impulsar el crecimiento de la infraestructura y el equipamiento urbano necesarios para un desarrollo ordenado y sustentable en todo el municipio, contribuyendo al sano desarrollo e integración social en el municipio, debiendo dar cumplimiento a lo siguiente:

- El H. Ayuntamiento definirá los términos del contrato de comodato en comento, en base a los procedimientos de ley correspondientes, haciendo notar que de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes, donde los gastos generados serán por cuenta del particular. Así mismo deberán quedar establecidas las obligaciones, superficies y ubicación de los espacios a otorgarse en comodato, así como los plazos, en coordinación con la Secretaría de Administración, así como la Dirección General Jurídica.
- No se deberán alterar las condiciones arquitectónicas y/o estructurales actuales de los inmuebles, así mismo, las mejoras, adecuaciones e instalaciones que conforme a la ley se consideren como bienes inmuebles que se hayan realizado en los predios o inmuebles otorgados en comodato, quedarán a favor del Municipio de Querétaro, una vez terminado el mismo, debiendo entregar los predios o edificios en buenas condiciones de conservación para su uso.
- El uso del predio solicitado será para destinarse a actividades propias de la Unidad de Atención Regional No. 1, adscrita a la Delegación Estatal Prospera, a fin de dar atención a los beneficiarios incorporados en los programas implementados por dicha dependencia.

11. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento las opiniones de las diversas áreas de la administración municipal, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/5238/2015 de fecha 3 de julio de 2015, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

12. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la opinión técnica con número de folio 075/15 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, y las opiniones de la Secretaría de Administración y de la Dirección General Jurídica, considera técnicamente Viable, la celebración del contrato de comodato respecto a una fracción del inmueble localizado en Calle José María Lozano N° 1, colonia Reforma Agraria, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el cual actualmente se encuentra ocupado por la Unidad de Atención Regional No. 1, adscrita a la Delegación Estatal Prospera.

Lo anterior dado que las actividades que se llevan a cabo en los espacios ocupados y solicitadas en comodato forman parte de la dotación de los servicios complementarios de equipamiento urbano, con lo que se fortalecerá la modernización del equipamiento de carácter social, que permitirá atender los requerimientos en ese sector, ocupando instalaciones que cumplen con las condiciones adecuadas para la operación de las actividades que lleva a cabo la Unidad de Atención Regional No. 1, lo que redundará en beneficio de los habitantes de las colonias y Asentamientos Humanos de la zona, apoyando a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015, que refiere en su capítulo de Infraestructura y equipamiento urbano la necesidad de impulsar el crecimiento de la infraestructura y el equipamiento urbano necesarios para un desarrollo ordenado y sustentable en todo el municipio, contribuyendo al sano desarrollo e integración social en el municipio.

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento se aprueba el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE FACULTA al Síndico con la participación del Secretario de Administración para celebrar en representación del Municipio de Querétaro, contrato de comodato con la Delegación Estatal de PROSPERA, Programa de Inclusión Social, respecto de una fracción del bien inmueble propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado Calle José María Lozano número 1, Colonia Reforma Agraria; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; conforme a las opiniones emitidas por las Secretarías de Administración, de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, y de la Dirección General Jurídica.

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. El artículo 17 de Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992, señala que es facultad del Municipio verificar conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y demás desarrollos, así como recibir los mismos.
4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano publicado el 31 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, que señala que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, es decir, el publicado el 6 de agosto de 1992, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento; que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial; que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos; haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.
5. Mediante escrito de fecha 16 de junio de 2016, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante legal de la persona moral denominada “Cecsa de Querétaro del Centro” Sociedad Anónima de Capital Variable solicita la autorización definitiva para la Entrega – Recepción al Municipio de Querétaro de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Misión Riviera, ubicado en Boulevard la Nación sin número, entre avenida Pie de la Cuesta y Cerro del Sombrero, Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 90/DEG.
6. La solicitante acredita la legal existencia, la representación legal, la propiedad del predio a través de los instrumentos siguientes:
 - 6.1 Mediante la escritura pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, instrumento inscrito en el Registro Público Mercantil número 00002295, se hace constar la protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de la Sociedad denominada “SERENA RECONOSTA”, S.A. de C.V., celebrada con fecha 15 de enero de 2002, en la cual se acordó la modificación de la denominación de la Sociedad, para quedar como CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO S.A. de C.V., la ratificación del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, quedando como Presidente: el Ing. Joaquín Zendejas Pérez; Secretario: Ing. Alejandro Zendejas Hernández; Tesorero: Señora Consuelo Hernández Zendejas, siendo Director General: Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales. Asimismo se otorga a los señores Ing. Luis Miguel Rivas López y C.P. Camerino Hernández Gamboa, Poder General amplísimo para pleitos y cobranzas, Poder General amplísimo para actos de administración, Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito y Poder General amplísimo para ejercer Actos de dominio.
 - 6.2 Mediante la escritura pública número 40,754, de fecha 1 de agosto de 2006, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el folio real número 224364/2, la sociedad mercantil denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., ampara la propiedad del predio en donde se encuentra ubicada la poligonal que conforma el fraccionamiento “Misión Riviera”.
 - 6.3 Mediante escritura pública número 17,107 de fecha 22 de octubre de 2014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00497722/0001, 00497724/0001, 00497723/0001 con fecha 29 de octubre de 2014, se hace constar la protocolización de la licencia FUS201400470 de fecha 12 de septiembre de 2014, que autoriza la subdivisión de un predio y su plano resultante expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.
7. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la persona moral denominada “Cecsa de Querétaro del Centro” S.A. de C.V., la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/1206/2016 de fecha 04 de julio de 2016, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera su opinión técnica debidamente fundada y motivada.
8. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1455/2016 de fecha 17 de octubre de 2016, fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el Estudio Técnico bajo el número de Folio 187/16, respecto de la Entrega – Recepción al Municipio de Querétaro de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Misión Riviera, Delegación Municipal Epigmenio González, del cual se desprende lo siguiente:

“...

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito de fecha 16 de junio de 2016, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento de Querétaro; el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal de Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., **solicita se emita el dictamen técnico relativo a la Autorización Definitiva para la Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado “Misión Riviera”**, ubicado en Boulevard La Nación s/n, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
2. Mediante escritura pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, instrumento inscrito en el Registro Público Mercantil número 00002295, se hace constar la protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de la Sociedad denominada “SERENA RECOSTA”, S.A. de C.V., celebrada con fecha 15 de enero de 2002, en la cual se acordó la modificación de la denominación de la Sociedad, para quedar como CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO S.A. de C.V., la ratificación del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, quedando como Presidente: el Ing. Joaquín Zendejas Pérez; Secretario: Ing. Alejandro Zendejas Hernández; Tesorero: Señora Consuelo Hernández Zendejas, siendo Director General: Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales. Asimismo se otorga a los señores Ing. Luis Miguel Rivas López y C.P. Camerino Hernández Gamboa, Poder General amplísimo para pleitos y cobranzas, Poder General amplísimo para actos de administración, Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito y Poder General amplísimo para ejercer Actos de dominio.
3. Mediante escritura pública número 40,754, de fecha 1 de agosto de 2006, inscrita el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el folio real número 224364/2, la sociedad mercantil denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., ampara la propiedad del predio en donde se encuentra ubicada la poligonal que conforma el fraccionamiento “Misión Riviera”.
4. La Comisión Federal de Electricidad, División Bajío, Zona Querétaro mediante oficio No. 1052/2014 de fecha 16 de julio de 2014, autoriza la conexión a la red de la CFE, por cuenta de la empresa, de acuerdo al proyecto aprobado por el Departamento de Distribución.
5. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante la Licencia FUS201400470 de fecha 12 de septiembre de 2004, emitió la subdivisión de un predio con una superficie total de 27,521.757 m² ubicado en Boulevard La Nación en el Desarrollo Centro Norte, resultando las siguientes 3 fracciones y superficies: fracción 1: 3,604.328 m², fracción 2: 1,488.104 m² y fracción 3: 22,429.325 m².
6. Mediante escritura pública número 17,107 de fecha 22 de octubre de 2014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00497722/0001, 00497724/0001, 00497723/0001 con fecha 29 de octubre de 2014, se hace constar la protocolización de la licencia FUS201400470 de fecha 12 de septiembre de 2014, que autoriza la subdivisión de un predio y su plano resultante expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.
7. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante No. Dictamen DUS201408674 de fecha 21 de noviembre de 2014, emitió el dictamen de uso de suelo factible para ubicar un desarrollo habitacional con 122 viviendas en el predio correspondiente a la fracción 3 con superficie de 22,429.325 m² derivada de la subdivisión referida anteriormente, ubicada en Boulevard La Nación sin número, entre Avenida Pie de la Cuesta y Cerro del Sombrero, del desarrollo denominado Centro Norte en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta Ciudad.
8. La Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro mediante expediente 14-173 de fecha 1 de diciembre de 2014, emitió los planos autorizados del proyecto de red de agua potable, red de drenaje sanitario y red de drenaje pluvial, para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Misión Riviera”.
9. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio No. SSPM/1480/DGM/IV/2014 de fecha 3 de diciembre de 2014, remitió la factibilidad de la aprobación del dictamen técnico de factibilidad vial para un desarrollo habitación con 122 viviendas denominado “Misión Riviera”.
10. Mediante oficio No. VE/0226/2015 de fecha 20 de febrero de 2015 la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 138 viviendas del desarrollo denominado “Misión Riviera”.
11. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/098/2015 de fecha 3 de marzo de 2015, autorizo en materia de Impacto Ambiental, un desarrollo habitacional para 122 viviendas denominado Misión Riviera, en un predio con una superficie de 22,260.868 m², ubicado en Boulevard La Nación sin número, Desarrollo Centro Norte, Delegación Epigmenio Gonzalez en el Municipio de Querétaro, Qro.
12. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/037/2015 de fecha 9 de enero de 2015; autorizó la lotificación del fraccionamiento “Misión Riviera” ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, el cual cuenta con una superficie de 22,429.325 m², quedando de la siguiente manera:

FRACCIONAMIENTO MISIÓN RIVIERA				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	11,191.628	49.90%	122	122
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO ÁREA VERDE Y PLAZA PUBLICA	1,228.035	5.48%	0	3
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO EQUIPAMIENTO	1,128.382	5.03%	0	1
RESERVA DEL PROPIETARIO	168.820	0.75%	0	2
PASO DE SERVICIO	180.000	0.80%	0	2
VIALIDAD	8,532.460	38.04%	0	0
TOTAL FRACCIONAMIENTO	22,429.325	100.00%	122	130

13. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante expediente número 005/15, de fecha 13 de abril de 2015, otorgó la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión Riviera", ubicado en Boulevard La Nación sin número, entre Avenida Pie de la Cuesta y Cerro del Sombrero, en el Desarrollo Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad.
14. Para dar cumplimiento al Acuerdo TERCERO, CUARTO y QUINTO del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Expediente número 005/15 de fecha 13 de abril de 2015, relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular "Misión Riviera" el promotor presenta los siguientes pagos con fecha 13 de abril del 2015, emitidos por la Secretaría de Finanzas:
 - Z-388434 amparando la cantidad de \$135,508.56 por concepto de pago de derechos de supervisión.
 - Z-388433 amparando la cantidad de \$7,939.11 por concepto de pago de derechos de nomenclatura.
 - Z-2549871 amparando la cantidad de \$93,030.41 por concepto de pago de impuestos por superficie vendible habitacional.
15. Mediante Escritura Pública número 17.460 de fecha 8 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Adscrito a la Notaría número 18 de la Demarcación Notarial de Querétaro, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00497726/0004 de fecha 10 de junio de 2015, se protocoliza la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura para las Vialidades del Fraccionamiento "Misión Riviera".
16. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio No. DDU/COU/FC/1542/2015 de fecha 13 de abril de 2015, emite el porcentaje de avance estimado de obras de urbanización ejecutadas del 45.08%, por lo que se establece al desarrollador la obligación una fianza a favor de Municipio de Querétaro, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto asciende a la cantidad de \$5'159,876.99, correspondiente al 54.92% de obras pendientes por realizar.
17. El promotor presenta Póliza de Fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por Afianzadora Insurgentes, S.A de C.V., Grupo Financiero ASERTA por la cantidad de \$5'159,876.99 (Cinco millones ciento cincuenta y nueve mil ochocientos setenta y seis pesos 99/100 M.N.), para garantizar la ejecución y construcción de las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado Misión Riviera.
18. Para dar cumplimiento al Resolutivo SEXTO del Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de Expediente 005/15, de fecha 13 de abril de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión Riviera", el promotor presentó copia de la Escritura Pública 17,537 de fecha 15 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 18 de esta demarcación, mediante la cual se protocolizó la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 1,228.035 m² por concepto de Áreas Verdes y plaza pública y una superficie de 1,128.382 m² por concepto de equipamiento urbano, así como una superficie de 8,532.460 m² por concepto de Vialidades del fraccionamiento "Misión Riviera", dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los Folios Inmobiliarios 00511953/0001, 00511954/0001, 00511982/0001, 00511983/0001 y 00512009/0001 de fecha 24 de junio de 2015.
19. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 28 de abril de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para Venta Provisional de Lotes del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión Riviera", ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
20. Mediante Escritura Pública número 17.498 de fecha 25 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Adscrito a la Notaría número 18 de la Demarcación Notarial de Querétaro, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo varios Folios Inmobiliarios de fecha 25 de junio de 2015, se protocoliza la Autorización para Venta Provisional de lotes del Fraccionamiento "Misión Riviera".
21. Se formaliza la creación de la Asociación denominada "Colonos Misión Riviera", A.C., representada por la C. Rosalba Iliana Rodríguez Zárate, como Presidenta de la Mesa Directiva, Ing. Luis Miguel Rivas López, como Secretario y a la C. Edna Adriana Maldonado Zamora, como Tesorera de la misma; según consta en la Escritura 18271 de fecha 23 de febrero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública Número 18 de esta demarcación notarial, misma que está pendiente de inscripción en el Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.
22. Mediante oficio DMC/DSCE/970/2016 de fecha 10 de marzo de 2016 la Dirección Municipal de Catastro, emitió el Reporte General de Fraccionamientos emitido, mediante el cual se informa que de acuerdo a los registros catastrales del fraccionamiento Misión Riviera cuenta con una superficie vendible enajenada del 91.65%.
23. Mediante oficio SSPM/DMI/CNI/273/2016, de fecha 26 de abril de 2016, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización del Proyecto de Jardinería para el fraccionamiento denominado "Misión Riviera", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
24. Mediante Actas Administrativas de Entrega-Recepción del fraccionamiento "Misión Riviera" de fechas 21 de julio, 4 de diciembre de 2015 y 12 de mayo de 2016, la Comisión Estatal de Aguas recibe en tres partes, la infraestructura Hidráulica del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V.
25. El fraccionador presenta el oficio DDU/CCU/SIC/3701/2016 de fecha 18 de julio de 2016 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el cual hace constar que el 60% de los lotes del fraccionamiento "Misión Riviera" están construidos, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo Sexto transitorio del Código Urbano del Estado de Querétaro.

26. Mediante oficio SSPM/DAAP/0601/2016 de fecha 20 de julio de 2016, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió el Dictamen Técnico aprobatorio de alumbrado público del fraccionamiento denominado "Misión Riviera", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
27. De igual manera, Mediante oficio SSPM/DMI/CNI/452/2016, de fecha 28 de julio de 2016, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización Visto Bueno de áreas verdes para la recepción del fraccionamiento denominado "Misión Riviera", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
28. Mediante oficio SEMOV/983/2016 de fecha 25 de julio de 2016, la Secretaría de Movilidad a través del Departamentos de Ingeniería Vial y Señalética, así como de la Dirección de Operaciones, emitió la Constancia de Cumplimiento a las acciones de Mitigación Vial indicadas en el oficio número SSPM/1480/DGM/IV/2014 de fecha 3 de diciembre de 2014.
29. Mediante Acta de Entrega-Recepción sin fecha, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., la red de distribución Eléctrica y Alumbrado del Fraccionamiento Misión Riviera.
30. Mediante inspección de fecha 22 de junio de 2016, realizada al fraccionamiento por personal de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se verificó que el fraccionamiento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del fraccionamiento, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
31. Mediante reporte de inspección de fecha 26 de septiembre de 2016, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió el Dictamen Técnico factible para otorgar el servicio de recolección de basura en el fraccionamiento "Misión Riviera".
32. Con fecha 18 de septiembre de 2016, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del fraccionamiento de tipo popular denominado Misión Riviera, signada por los CC. Rosalba Iliana Rodríguez Zárate, Ing. Luis Miguel Rivas López y Arq. Edna Adriana Maldonado Zamora, en su carácter de Presidenta, Secretario y Tesorera del Consejo Directivo de la asociación "Colonos Misión Riviera", A.C., en representación de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el Arq. Javier Gómez Frago, supervisor de obras de urbanización, adscrito al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, los C. Francisco Rodolfo Bárcenas Rojas, Jefe del Departamento de Alumbrado Público, Arq. Jorge Estrada Rosales, Analista de Evaluación de servicios, Julio César Perales, Jefe de Departamento de creación de nueva infraestructura, adscritos a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales; por parte de la Secretaría de Movilidad, Ricardo Moctezuma Ramírez, Jefe de Departamento de Ingeniería Vial y Rodolfo Bárcenas Arvizu, Jefe de Operaciones de movilidad vial; así como la Arq. Yareli Iturbero Hernández, jefa del área de Bienes Inmuebles adscrito a la Secretaría de Administración.

OPINIÓN TÉCNICA:

Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología considera **FACTIBLE**, la autorización definitiva y Entrega-Recepción al Municipio de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Misión Riviera ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

Una vez autorizado el presente por parte del H. Ayuntamiento, el promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$880,242.52 (Ochocientos ochenta mil doscientos cuarenta y dos pesos 52/100 M.N.)**, que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización.

Dicha Fianza garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del fraccionamiento Misión Riviera en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", siendo que la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada, con anuencia de la Secretaria de Obras Públicas y de la Secretaría de Movilidad.

El Presente se emite con Fundamento en lo dispuesto por los Artículos 115 Fracciones II Y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 3, 10 Fracción V, 95 Fracción VI, artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, Artículos 1°, 14 Fracción III, 16 Fracciones I, V, VI, VII, IX, XII, XIII y XIX, 17 Fracciones I, II, III, XI y XVIII, 82, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 140, 141, 143, 144, 145, 147 y 152 del Abrogado Código Urbano Para El Estado de Querétaro, de Conformidad con lo que señala el Artículo Transitorio Sexto del Vigente Código Urbano, al encontrarse prevista el inicio en su formación el Desarrollo Inmobiliario que nos ocupa, durante la vigencia del Primer Cuerpo Normativo invocado."

9. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento el citado Estudio Técnico, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/7609/2016 de fecha 2 de noviembre de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone::

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

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

10. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio técnico con número de folio 187/16 de fecha 17 de octubre del año en curso, emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, se considera **FACTIBLE**, la autorización definitiva y Entrega-Recepción al Municipio de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Misión Riviera al Municipio de Querétaro ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior toda vez que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 del Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992 en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, y que cuenta con el acta de entrega recepción de la Comisión Federal de Electricidad, Actas Administrativas de Entrega Recepción de la Infraestructura Hidráulica y acta correspondiente a la línea de conducción de agua potable del Fraccionamiento, emitidas por la Comisión Estatal de Aguas, mismas que son referidas en los antecedentes 8 y 10 del citado Estudio Técnico; asimismo el antecedente 32 del mismo, refiere que con fecha 18 de septiembre de 2016 se levantó el acta circunstanciada de Inspección General del fraccionamiento...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de noviembre de 2016, en el Punto 8, Apartado IV, Inciso 22 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE APRUEBA la autorización definitiva y Entrega - Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado “Misión Riviera” al Municipio de Querétaro, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico con número de Folio 187/16, referido en el Considerando 8 ocho del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$880,242.52 (Ochocientos ochenta mil doscientos cuarenta y dos pesos 52/100 M.N.)**, que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización la cual garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del fraccionamiento Misión Riviera en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, siendo que la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada, con anuencia de la Secretaria de Obras Públicas y de la Secretaría de Movilidad.

TERCERO. 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.

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

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Querétaro, para que en los términos de la Fracción XIV del artículo 73 del Código Municipal del Estado de Querétaro reciban el Fraccionamiento materia del presente acuerdo, den seguimiento a las obligaciones impuestas en el mismo, y realicen las acciones necesarias para tal fin, Dependencias que deberán remitir copias de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

SEXTO. El incumplimiento por parte de la desarrolladora a cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo, en los plazos establecidos, dará lugar al procedimiento administrativo de su Revocación.

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por dos ocasiones en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo de la persona moral denominada “Cecsa de Querétaro del Centro”, S.A. de C.V.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; Secretaría de Obras Públicas Municipales; Secretaría de Servicios Públicos Municipales; Secretaría de Finanzas; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección de Ingresos; Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada "Cecsa de Querétaro del Centro", S.A. de C.V., a través de su Representante Legal...".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 9 NUEVE DE NOVIEMBRE 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 08 ocho de noviembre 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 Servicio de Educación (SE) a Uso Habitacional Monumental Mixto hasta 100 Hab./Ha. (HMCS1) para el predio ubicado en la calle José Ma. Pino Suárez No. 19, con superficie de 349.00 m2, Colonia Centro Histórico, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.

5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.

6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

7. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo de Servicio de Educación (SE) a Uso Habitacional Monumental Mixto hasta 100 Hab./Ha. (HMCS1) para el predio ubicado en calle José Ma. Pino Suárez No. 19, con superficie de 349.00 m2, Colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico.

8. El 30 de septiembre del 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por la C. Elsy Beatriz Vidal Ávila, mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la calle José Ma. Pino Suárez No. 19, Colonia Centro Histórico, Delegación Municipal Centro Histórico, radicándose el expediente 265/DAI/2016.

9. Se acredita la propiedad del predio, a través del siguiente instrumento público:

9.1 Escritura Pública número 14,987 (catorce mil novecientos ochenta y siete), del 18 de noviembre de 2002, otorgada ante la fe del Notario Público No. 15 de la ciudad de Querétaro, Lic. Francisco de A. González Pérez, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Querétaro, 28 de abril de 2004, bajo el folio inmobiliario 72121/5.

10. Derivado de la solicitud de la C. Elsy Beatriz Vidal Ávila, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha y Servicios (H2S), para el predio para el predio ubicado en la calle José Ma. Pino Suárez No. 19, Colonia Centro Histórico, Delegación Municipal Centro Histórico, el día 07 de octubre del 2016; personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verificó en el Sistema Integral Registral SIRE del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio 72121, que el predio identificado con clave catastral 140100103002003, se encuentra libre de gravamen.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/1965/2016, del 05 de octubre 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.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, el 31 de octubre del actual, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1489/2016, bajo el Folio número 195/16 relativa al Cambio de Uso de Suelo de Servicio de Educación (SE) a Uso Habitacional Monumental Mixto hasta 100 Hab./Ha. (HMCS1) para el predio ubicado en calle José Ma. Pino Suárez No. 19, con superficie de 349.00 m2, Colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1 Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, **la C. Elsy Beatriz Vidal Ávila, solicita el Cambio de uso de Suelo a Habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) para el predio ubicado en calle José Ma. Pino Suárez No. 19, Colonia Centro; Delegación Centro Histórico.**

Lo anterior derivado del interés del propietario, de instalar en el predio en estudio, un Restaurant bar de Comida Mexicana Contemporánea, así como venta de Café, Vinos y Licores.

2 Se acredita la propiedad del predio localizado en Avenida Pino Suárez N° 19, Colonia Centro a favor de la señora Elsy Beatriz Vidal Ávila, mediante Escritura número 14,987 de fecha 18 de noviembre de 2002 pasada ante la fe del Lic. Francisco de A. González Pérez, Notario Público, Titular de la Notaría número 15 de esta ciudad, documento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real 00072121/0005 de fecha 28 de abril de 2004.

3 Con fecha 06 de enero de 2003, la Dirección de Catastro de Gobierno del Estado de Querétaro emite la Notificación correspondiente al inmueble ubicado en Av. José Ma. Pino Suárez No. 19, en el cual en el apartado de observaciones o tipo de movimiento, se hace la referencia de Cambios Administrativos por TD, y se señala que el área del terreno cuenta con una superficie de 349.00 m².

4 Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, 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 014/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo de Servicio de Educación (SE).

5 No obstante lo referido en el antecedente anterior inmediato, el promotor presenta copia del dictamen de Uso de Suelo con folio 2004-7757 de fecha 26 de Noviembre de 2004, emitido previamente por la Dirección de Desarrollo Urbano, en el que se indica que de conformidad con lo señalado en el instrumento de planeación urbana vigente al momento de su emisión, el predio ubicado en la calle José Ma. Pino Suárez No. 19, se encuentra localizado en un Centro Urbano (Habitacional, Comercial y de Servicios), sobre vialidad secundaria urbana, y en base al estudio de impacto social realizado en la zona por parte de la Delegación Municipal Centro Histórico, se dictamina factible el uso de suelo para ubicar un Restaurante en el predio.

6 De revisión a la Tabla de Normatividad de usos, que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, se verificó que en la zonificación secundaria no se contempla el uso de suelo habitacional y de servicios solicitado (H2S), no obstante para el destino que se pretende dar al inmueble, correspondiente a un Restaurant Bar con venta de café, vinos y licores, su ubicación es permitida en un área que cuente con zonificación secundaria con clasificación Habitacional Monumental Mixto hasta 100 Hab./Ha., (HMCS1), similar al de los predios colindantes.

7 El predio en estudio cuenta con una edificación integrada a la zona, lo que limita la realización de adecuaciones en su interior, debido a lo cual y con la finalidad de solventar la falta de espacios de estacionamiento para la actividad propuesta al interior del predio, la solicitante presenta un Contrato de Prestación de Servicios de Estacionamiento respecto del inmueble ubicado en la Calle José Ma. Pino Suárez N° 17, correspondiente a un predio con uso de estacionamiento público y colindante al predio en estudio, señalando en la Clausula Segunda del contrato que se pagará por servicio de estacionamiento una parte del costo de estacionamiento a cada uno de sus clientes, según sea el caso.

Adicionalmente, presenta un escrito en el cual fueron recabadas firmas de vecinos colindantes, en el que se manifiesta que no tienen inconveniente respecto de la instalación de un Restaurant de comida con venta de café, vinos y Licores en el predio, sin que se tengan elementos para cotejar que los firmantes son vecinos de la zona.

8 El predio se ubica dentro del perímetro "A" de la (ZMHQ), Zona catalogada de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, la cual es considerada la de mayor significado e identidad cultural de la ciudad, debido a lo cual el citado Plan Parcial, en la estrategia de desarrollo propuesta, la ubica dentro de la zona monumental mixta en la que predominan las actividades comerciales y de servicios, prevista para su reactivación.

Adicionalmente y de conformidad con los objetivos estratégicos, formulados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, considera el desarrollo social y económico, equilibrado y sostenible, adicionalmente dentro de los objetivos específicos, contempla el identificar las acciones de mejoramiento, consolidación y reubicación de la infraestructura y el equipamiento para elevar la competitividad del centro histórico y mejorar las condiciones del espacio público, así mismo considera dentro de sus estrategias el promover la reactivación de las actividades económicas, dignificando la zona, aprovechando la estructura urbana existente, impulsando el crecimiento del turismo y la inversión a través de acciones, así como de diversificar la oferta turística del municipio.

9 De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio cuenta con acceso por la calle de José María Pino Suárez, misma que cuenta con un arroyo vehicular desarrollado a base de adoquín de cantera en regular estado de conservación contando con banquetas y guarnición de adoquín al frente del predio, existiendo en la zona infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica y alumbrado público, así mismo sobre la vialidad que da frente al predio, se genera una entremezcla de actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de uso de Suelo de Servicio de Educación (SE), a uso Habitacional Monumental Mixto hasta 100 Hab./Ha. (HMCS1) para el predio ubicado en calle José Ma. Pino Suárez N° 19, con superficie de 349.00 m², identificado con la clave catastral 14 01 001 03 002 003, Colonia Centro; Delegación Centro Histórico.**

Lo anterior dada la ubicación del predio en una zona con actividades heterogéneas a nivel de Centro Urbano, con servicios e infraestructura adecuados para su desarrollo sin que se modifique las características de la edificación existente, al contar con un derecho previamente adquirido para operar un restaurante en el sitio, lo que permitirá continuar con el aprovechamiento de la estructura urbana existente en la zona, contribuyendo a la diversificación de las actividades que permitan continuar fomentando la atracción de turismo a la entidad, en virtud del carácter de servicios pretendido y su vinculación con usos existentes e integrados a la zona, y sin modificar la estructura urbana de la zona, se considera que no se ejerce un efecto social negativo en el sitio, apoyando los objetivos estratégicos, formulados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, considera el desarrollo social y económico, equilibrado y sostenible, así como promover la reactivación de las actividades económicas, dignificando la zona, aprovechando la estructura urbana existente, impulsando el crecimiento del turismo y la inversión a través de acciones, promoviendo la generación de empleos, lo cual es coherente con lo establecido en el eje 4 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 -2018, el cual tiene como objetivo general, aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico toda vez que el proyecto propuesto permitirá la generación de empleos en beneficio de los habitantes de la ciudad, no obstante y de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Para el desarrollo de su proyecto debe presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, debiendo garantizar el cumplimiento del número de cajones de estacionamiento requeridos, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro.
- De pretender realizar modificaciones en el inmueble, deberá contar con el Vo.Bo. del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), respecto al proyecto a desarrollar.
- Deberá obtener el visto bueno de la Unidad de protección civil respecto a las actividades a desarrollar al interior del predio, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- El promotor debe respetar los horarios de funcionamiento que le señale la dependencia correspondiente, así como los niveles de ruido permitidos, y en caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- 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 la operatividad del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.

- 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 dictaminen 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...”

13. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 12 doce 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/7609/2016 de fecha 02 de noviembre de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología 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 Servicio de Educación (SE) a Uso Habitacional Monumental Mixto hasta 100 Hab./Ha. (HMCS1) para el predio ubicado en la calle José Ma. Pino Suárez No. 19, con superficie de 349.00 m2, Colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 195/16 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 08 ocho de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, en el Punto 8, Apartado IV, Inciso 18 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 Servicio de Educación (SE) a Uso Habitacional Monumental Mixto hasta 100 Hab./Ha. (HMCS1) para el predio ubicado en la calle José Ma. Pino Suárez No. 19, con superficie de 349.00 m2, Colonia Centro Histórico, Delegación Municipal Centro Histórico, de acuerdo a la Opinión Técnica No. **195/16**, señalado en el considerando 12 doce del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 12 doce del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO. Se instruye a la Unidad de Protección Civil, a fin de evalúe las actividades a desarrollar al interior del predio, debiendo de indicar las medidas de mitigación que requieran.

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

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.

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.

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

.....

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 08 de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Incremento de Altura a 35.40 metros, para el predio identificado como lote 5, manzana 1, Fraccionamiento Vista Hermosa, ubicado en la Calle de Monte Sinaí, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

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

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

5. Mediante escrito de fecha 2 de Septiembre del año en curso dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el Arq. Ernesto Enrique de la Vega Carranza, en representación de la persona moral denominada "Velade Diseño", S.A. de C.V., solicita la modificación de la normatividad por zonificación respecto al incremento de altura a 35.40 metros, para el predio identificado como lote 5, manzana 1, fraccionamiento Vista Hermosa, ubicado en la calle de Monte Sinaí, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para llevar a cabo la construcción de una edificación de 12 niveles, que considera planta baja y 11 niveles, para una altura de 35.40 metros, el cual pretende destinarse para la construcción de departamentos, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 20/DAI/2016.

6. Se acredita la representación legal, la constitución de la sociedad y la propiedad del predio mediante los siguientes instrumentos:

6.1. Mediante escritura pública 33,883, de fecha 22 de julio de 2015, pasada ante la fe de la Lic. María Guadalupe Pérez Palomino, Notario Público Número 91 del Estado de México, se hace constar el contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable, para la constitución de la empresa denominada "Velade Diseño", S.A. de C.V., documento inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, bajo el Folio Mercantil Electrónico 11213*1 de fecha 17 de septiembre de 2015.

De conformidad con el transitorio Segundo de la citada escritura, se designa como administrador único de la Sociedad, al C. Ernesto Enrique de La Vega Carranza, y se le otorga poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, poder general para actos de dominio, poder para otorgar y suscribir actos de dominio entre otros.

6.2. Se acredita la propiedad del lote 5 de la manzana 1; ubicado en la calle Monte Sinaí; fraccionamiento Vista Hermosa, a favor de la Sociedad Mercantil denominada "Velade Diseño", S.A. de C.V., mediante escritura pública número 34,735 de fecha 22 de enero de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Titular de la Notaría número 22 de esta demarcación notarial, sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

De acuerdo con los datos señalados en la escritura de propiedad, el predio en estudio, cuenta con una superficie de 1,774.98 m², la cual considera en la colindancia oriente del lote una de restricción originada por el derecho de vía correspondiente al paso de línea eléctrica de alta tensión, correspondiente a una superficie de 56.65 m²

6.3. Derivado de la solicitud, personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verifico en el sistema Integral Registral SIRE del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio 64121, que el predio identificado con clave catastral 140100116008005 ubicado en Calle Monte Sinaí, Fraccionamiento Vista Hermosa se encuentra libre de gravamen.

7. Mediante el Oficio SAY/DAI/1771/2016 de fecha 9 de septiembre de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología derivado de la petición presentada por el C. Ernesto Enrique de la Vega Carranza, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada "Velade Diseño", S.A. de C.V.

8. Mediante el oficio número SEDECO/DDU/COU/EVDU/1370/2016 de fecha 20 de septiembre de 2016, signado por el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, remite la Opinión Técnica No. 173/16, relativa a la modificación de la normatividad por zonificación respecto al incremento de altura de 35.40 metros, para el predio identificado como lote 5, manzana I, fraccionamiento Vista Hermosa, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

"ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el Arq. Ernesto Enrique de la Vega Carranza, en representación de la persona moral denominada "Velade Diseño", S.A. de C.V., solicita la modificación de la normatividad por zonificación respecto al

incremento de altura a 35.40 metros, para el predio identificado como lote 5, manzana 1, fraccionamiento Vista Hermosa, ubicado en la calle de Monte Sinaí, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior dado el interés que se tiene por parte de la empresa propietaria del predio, de llevar a cabo la construcción de una edificación de 12 niveles, que considera planta baja y 11 niveles, para una altura de 35.40 metros, el cual pretende destinarse para la construcción de departamentos.

2. Mediante escritura pública 33,883, de fecha 22 de julio de 2015, pasada ante la fe de la Lic. María Guadalupe Pérez Palomino, Notario Público Número 91 del Estado de México, se hace constar el contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable, para la constitución de la empresa denominada "Velade Diseño", S.A. de C.V., documento inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, bajo el Folio Mercantil Electrónico 11213*1 de fecha 17 de septiembre de 2015.

De conformidad con el transitorio Segundo de la citada escritura, se designa como administrador único de la Sociedad, al C. Ernesto Enrique de La Vega Carranza, y se le otorga poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, poder general para actos de dominio, poder para otorgar y suscribir actos de dominio entre otros.

3. Acredita la propiedad del lote 5 de la manzana 1; ubicado en la calle Monte Sinaí; fraccionamiento Vista Hermosa, a favor de la Sociedad Mercantil denominada "Velade Diseño", S.A. de C.V., mediante escritura número 34,735 de fecha 22 de enero de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Titular de la Notaría número 22 de esta demarcación notarial, sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

De acuerdo con los datos señalados en la escritura de propiedad, el predio en estudio, cuenta con una superficie de 1,774.98 m², la cual considera en la colindancia oriente del lote una de restricción originada por el derecho de vía correspondiente al paso de línea eléctrica de alta tensión, correspondiente a una superficie de 56.65 m²

4. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" Número 19 el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, verificó, que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS).

5. De consulta a la tabla de normatividad por zonificación del citado instrumento de planeación urbana, se verificó que en áreas con uso de suelo Comercio y de Servicios (CS), para el desarrollo de vivienda se considera una densidad de población de 600 hab./ha. (H6), y así mismo la altura máxima de construcción de 21.00 metros ó hasta seis niveles.

6. Es de destacar que en base a lo referido en el antecedente 5 del presente documento, y toda vez que la tabla de normatividad por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, señala que la altura máxima de construcción, para los predios con uso de suelo Comercial y de Servicios, como es el predio en estudio, y los siguientes parámetros de construcción:

- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6.
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.6.
- Altura máxima permitida de 6 niveles y/o 21.00 mts.

7. De acuerdo con la petición del promotor, considera la construcción de una edificación que contemplan una altura total de 35.40 metros a partir del nivel de banquetta, con una superficie de desplante de 440.82 metros y superficie total de construcción de 3,497.45 m², con los siguientes coeficientes: COS de 0.25 y un CUS de 1.97, sin considerar Restricciones de construcción laterales.

Así mismo, de revisión al esquema del corte longitudinal presentado por el promotor y una vez analizada la Norma de Altura Máxima Construida, establecida en el referido Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Josefa Vergara y Hernández, la cual señala que: *Todas las edificaciones de más de 5 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación lateral que no podrá ser menor a 4 mts.*, se observa que no considera restricciones laterales en su proyecto, por lo que el promotor solicita la autorización para su modificación a fin de no se consideren las restricciones referidas en la Norma de Altura Máxima Construida, siendo que con el desarrollo del proyecto a una altura de 35.40 metros, dado que la vialidad que da acceso al predio cuenta con una sección aproximada de 11.83 metros y que se proyecta un remetimiento de 23.07 metros al parámetro de la edificación para un total de 34.90 metros, con lo que daría cumplimiento a la distancia mínima respecto a un plano virtual del alineamiento, por lo que no se tiene una afectación de habitabilidad y asoleamiento hacia las construcciones colindantes, garantizando iluminación y ventilación a las construcciones.

8. El fraccionamiento Vista Hermosa, corresponde a un desarrollo habitacional que cuenta con una densidad de población de 200 hab/ha, en el que se ha generado vivienda unifamiliar de tipo residencial medio a medio alto en lotes interiores del fraccionamiento, sin embargo se generaron lotes ubicados en la manzana 1, al norte de la calle Monte Sinaí, los cuales cuentan con mayor superficie respecto al lote tipo de lotes interiores mismas que han tenido un bajo desarrollo y con pendientes ascendente en su interior, en los que se desarrollaron 2 proyectos de vivienda vertical que permitieron un aprovechamiento a los lotes, el primero

ubicado en la calle Monte Sinaí N° 113, desarrollado en los lotes 6 y 7 con superficie de 3,394.40 m², colindantes con el predio en estudio, con una edificación de 7 niveles más planta baja, del que el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión de Cabildo de fecha 9 de octubre de 2007, autorizó el incremento en la densidad de población de 150 hab./ha. a 265 hab./ha.

El segundo proyecto se desarrolló en el lote 12 de la manzana 1; con superficie de 1,180.00 m², con una edificación de 5 niveles y planta baja, destinada para vivienda, derivado del Acuerdo de Cabildo de fecha 26 de noviembre de 2013, en el que el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el incremento de densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a 400 Hab./Ha., de lo anterior se observa que el proyecto en estudio no obstante contar con una superficie menor considera un número mayor de niveles y de viviendas a desarrollar, y adicionalmente considera un espacio para uso comercial y/o de servicios.

9. El acceso al predio es a través de una vialidad local con una sección menor a los 12 metros, sin banquetas continuas y pavimento a base de empedrado, que da acceso a viviendas unifamiliares desarrollados al sur de la vialidad, y a las edificaciones referidas en el punto anterior, con un flujo vial moderado hasta el entronque con el distribuidor vial de la Avenida Constituyentes y el Boulevard Bernardo Quintana, en donde se genera una mezcla del tipo de usuarios (transporte urbano, suburbano y particular entremezclado), vialidad recientemente rehabilitada.
10. Habiendo realizado inspección al sitio se observó que actualmente el interior del predio se encuentra sin construcción, presentando una pendiente que fluctúa entre los 30° a los 35° de pendiente, que se genera en sentido ascendente de poniente a oriente, careciendo el predio en su frente de banquetas y guarniciones, no obstante, el fraccionamiento, cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica y alumbrado público. Así mismo colinda al norte con el lote 6 el cual cuenta con una construcción similar a la propuesta en altura y características y sin restricciones, y al sur con un lote sin desarrollar.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable la modificación de la normatividad por zonificación y a los parámetros la Norma de Altura Máxima Construida, establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, relativa a las restricciones laterales de construcción aplicables para el desarrollo de una edificación con una altura de 35.40 metros y sin considerar las restricciones laterales, en el predio identificado como lote 5, manzana 1, fraccionamiento Vista Hermosa, ubicado en la calle de Monte Sinaí, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior dado que lo solicitado no modifica la estructura urbana de la zona, toda vez que respeta la densidad de población asignada para el predio, considerando que el proyecto que se pretende llevar a cabo dada la ubicación y superficie del predio, no afecta la iluminación y asoleamiento de construcciones colindantes, dando un aprovechamiento arquitectónico al predio, haciendo más eficiente el uso de suelo al otorgar una mayor posibilidad de utilización del suelo con la disminución del coeficiente de ocupación del suelo, permitiendo a su vez consolidar la saturación de vacíos urbanos, dando un carácter de modernidad al sitio con el desarrollo de un proyecto que generará un impacto visual favorable de la zona, integrándose a su entorno, toda vez que en los lotes colindantes al norte del predio, se han desarrollado edificaciones de características similares y de acuerdo a lo pretendido por el promotor, se pretende llevar a cabo un proyecto urbano moderno que permita paulatinamente modificar la imagen de la zona integrándose al entorno urbano, en congruencia con las políticas y dinámica de crecimiento y saturación de lotes al interior de la mancha urbana de la ciudad, privilegiando la generación de proyectos que contribuyan al dinamismo y crecimiento ordenado de la ciudad, dotándola de equipamiento, y consolidando una imagen urbana homogénea, y con lo planteado en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que a su vez es coherente con lo señalado en el eje 3 cuya estrategia es la de garantizar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, así mismo se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante se recomienda condicionar a lo siguiente:

- El promotor debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, la cual depende de la Dirección de Atención Ciudadana, los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados tanto por el Código Urbano del Estado de Querétaro como por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar y bajo el parámetro de coeficientes y altura máximos autorizados.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que debe ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- El promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, donde los gastos generados, serán a cuenta del promotor, obteniendo el alineamiento vial, respetando las secciones de vialidad principal y lateral que le sean indicadas.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.”

9. Mediante oficio SAY/DAI/1772/2016 de fecha 9 de septiembre del año en curso, se solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera su opinión técnica y/o consideraciones debidamente fundada y motivada, misma que fue remitida bajo el Oficio SEMOV/1323/2016, con número de estudio técnico: **ETM/121/16**, relativo a la solicitud de incremento de altura máxima permitida de 21 metros a 35.40 metros, a fin de desarrollar un proyecto con altura máxima de 35.40 metros en un predio ubicado en Calle Monte Sinaí, Fraccionamiento Vista Hermosa, identificado con clave catastral 140100 116 008 005 y superficie de 1,774.98 m², de la cual se desprende lo siguiente:

“...OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, se determina que el predio en estudio se encuentra dentro de una zona con potencial para desarrollar proyectos de vivienda con plantas bajas activas, que promuevan a la movilidad no motorizada para la realización de viajes de escala local, así como el uso del transporte público para la realización de viajes de medio y largo alcance, por lo cual, dicho predio es compatible con la realización de proyectos con intensidad de aprovechamiento del suelo media, que promuevan la redensificación en zonas estratégicas para consolidar la zona urbana y promover el desarrollo urbano sustentable, no obstante, resulta necesario la consideración de condicionantes generales a fin de garantizar la adecuada integración urbana del proyecto pretendido a su contexto y a los diferentes modos de movilidad. Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera Viable Condicionada la solicitud realizada por el C. Ernesto Enrique De La Vega Carranza, Representante Legal de Velade Diseño, que solicita la eliminación de restricciones laterales al predio y autorización de incremento de altura máxima permitida de 21 metros a 35.40 metros, a fin de desarrollar un proyecto con altura máxima de 35.40 metros en un predio ubicado en Calle Monte Sinaí, Fraccionamiento Vista Hermosa, identificado con clave catastral 140100 116 008 005 y superficie de 1,774.98 m². Por lo cual, para la autorización de cualquier proyecto a realizarse dentro del predio, se deberá cumplir con lo siguiente:

1. Integración a la red de movilidad urbana municipal.

Se deberá presentar un Estudio de Impacto de 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, presentando el proyecto específico pretendido, e 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 y vial, así como las acciones propuestas de mejora de las condiciones actuales de la movilidad urbana dentro de la zona de influencia del proyecto. Dicho estudio deberá ser presentado ante la Secretaría de Movilidad para la emisión del Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se asentarán las acciones específicas de mitigación y compensación en materia de movilidad urbana que deberán ser cumplimentadas por el solicitante a fin de mitigar y compensar el impacto en la movilidad urbana generado y garantizar la adecuada integración del proyecto a la red de movilidad urbana municipal.

2. Accesos vehiculares a predios

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

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

2.3. Las zonas de ascenso y descenso así como las zonas de maniobras 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.

3. Dotación de estacionamientos fuera de la vía pública

3.1. El proyecto deberá contemplar la dotación de los cajones de estacionamiento de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable. Las medidas mínimas requeridas para los cajones de estacionamientos de automóviles serán de 5.00 x 2.50 metros estacionados en “batería” y 6.00 x 2.50 metros cuando el estacionamiento se disponga en “cordón”. Asimismo, se deberá destinar por lo menos un cajón por cada veinte o fracción a partir de doce, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicados lo más cerca posible de la entrada a las edificaciones. Las medidas mínimas requeridas para dichos cajones serán de 5.00 x 3.80 metros.

3.2. Los accesos y salidas vehiculares deberán estar debidamente señalizados y delimitados contando con un acceso y una salida, cuyo diseño 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, por lo cual no se podrá utilizar la totalidad del frente de la fracción del predio para el acceso y salida de vehículos o la realización de maniobras.

3.3. Cualquier puerta o reja de acceso al predio deberán abatir hacia el interior sin obstaculizar ni invadir el espacio de banqueteta.

3.4. 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 al predio.

3.5. Las áreas destinadas a estacionamiento deberán ubicarse en niveles subterráneos o superiores, o en las partes posteriores de las edificaciones cuidando que no se afecte la imagen urbana de la zona.

4. Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

4.1. Se deberá generar al menos una zona de transición público – privada en el acceso o accesos al predio, a fin de generar una integración urbana de calidad, mediante la habilitación de áreas que sirvan como zonas de acceso a las construcciones pretendidas. Dichas zonas deberán tener dimensiones a los flujos esperados generados, a fin de que se conformen como zonas estacionales que permitan la espera y flujo de los usuarios peatones al interior del predio, 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 del proyecto a su contexto inmediato.

4.2. Las zonas de transición público – privado que realicen deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente, accesible a personas con discapacidad y seguro, priorizando al peatón, las cuales podrán ser plazas de acceso, áreas ajardinadas o parques de bolsillo,, dichas áreas deberán promover la movilidad no motorizada mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, debiendo estar equipadas con árboles, rampas de acceso a las edificaciones diseñadas con accesibilidad universal, luminarias, y bici estacionamientos, 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.

5. Inclusión de infraestructura peatonal con accesibilidad universal

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

5.1.1. Los senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal al interior del proyecto deberán tener una sección mínima de 120 cms, sin contar el ancho de guarnición, y deberán estar libres de obstáculos verticales y horizontales a fin de garantizar la adecuada circulación de una persona de silla de ruedas y acompañante; cualquier elemento vertical sobre las banquetas debe ser de 120 cms:

- 5.1.2.** La altura mínima requerida desde el nivel de banqueteta al lecho bajo de la señalización vertical sobre las banquetas debe ser de 220 cms;
- 5.1.3.** La pendiente longitudinal de senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal internas deberá ser menor al 4%, las circulaciones con pendientes longitudinales mayores deberán contar con elementos de circulación vertical para garantizar la seguridad de los usuarios;
- 5.1.4.** La pendiente transversal de banquetetas, senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal deberá ser menor al 2%;
- 5.1.5.** Las juntas de pavimentos no podrán ser mayores a 13 mm; y
- 5.1.6.** Todas las esquinas e intersecciones con senderos peatonales deberán estar habilitadas con rampas de pendiente máxima del 6%, preferentemente de tipo abanico: y demás especificaciones técnicas establecidas en el referido Catálogo.

5.2. No se autoriza la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de las banquetetas a lo largo de los alineamientos para general accesos al predio. Cualquier desnivel o rampa necesario deberá iniciar desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banquetetas, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante la habilitación de una rampa sobre la franja de servicio la cual no podrá tener una sección mayor a 0.50 metros en el margen de la banqueteta contiguo al arroyo vehicular, o en su caso mediante la habilitación de una guarnición tipo pecho de paloma sobre el acceso y salida vehicular propuesto, en cualquier caso respetando la franja de circulación peatonal existente la cual deberá estar libre de obstáculos, desnivel y rampas.

6. Dotación de infraestructura Ciclista

6.1. 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, lo cual será indicado dentro de la licencia de construcción correspondiente, debiendo localizarlos al interior del predio en zonas de uso común o de transición público-privada, a nivel del acceso principal y con acceso legible y seguro, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta.

7. Implemento de Usos Mixtos

7.1. Toda vez que el predio se encuentra contiguo a una zona habitacional de baja densidad, es indispensable que cualquier proyecto a realizarse en dicho predio garantice que no se genere contaminación por ruido, energía térmica, vibraciones, etc., apegándose a lo establecido por el Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y demás constructivos que garanticen la no afectación a las propiedades contiguas y la vía pública, particularmente en zonas comerciales y de servicios.

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

10. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/7609/2016 de fecha 2 de noviembre de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

11. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera Viable la modificación de la normatividad por zonificación y a los parámetros la Norma de Altura Máxima Construida, establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, relativa a las restricciones laterales de construcción aplicables ara el desarrollo de una edificación con una altura de 35.40 metros y sin considerar las restricciones laterales, en el predio identificado como lote 5, manzana 1, fraccionamiento Vista Hermosa, ubicado en la calle de Monte Sinaí, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior dado que lo solicitado no modifica la estructura urbana de la zona, toda vez que respeta la densidad de población asignada para el predio, considerando que el proyecto que se pretende llevar a cabo dada la ubicación y superficie del predio, no afecta la iluminación y asoleamiento de construcciones colindantes, dando un aprovechamiento arquitectónico al predio, haciendo más eficiente el uso de suelo al otorgar una mayor posibilidad de utilización del suelo con la disminución del coeficiente de ocupación del suelo, permitiendo a su vez consolidar la saturación de vacíos urbanos, dando un carácter de modernidad al sitio con el desarrollo de un proyecto que generará un impacto visual favorable de la zona, integrándose a su entorno, toda vez que en los lotes colindantes al norte del predio, se han desarrollado edificaciones de características similares y de acuerdo a lo pretendido por el promotor, se pretende llevar a cabo un proyecto urbano moderno que permita paulatinamente modificar la imagen de la zona integrándose al entorno urbano, en congruencia con las políticas y dinámica de crecimiento y saturación de lotes al interior de la mancha urbana de la ciudad, privilegiando la generación de proyectos que contribuyen al dinamismo y crecimiento ordenado de la ciudad, dotándola de equipamiento, y consolidando una imagen urbana homogénea, y con lo planteado en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la

generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que a su vez es coherente con lo señalado en el eje 3 cuya estrategia es la de garantizar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, así mismo se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población....”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de noviembre de 2016, en el Punto 8, Apartado IV, Inciso 15 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO.- SE AUTORIZA la modificación de la normatividad por zonificación respecto al incremento de Altura a 35.40 metros para el predio identificado como lote 5, manzana 1, fraccionamiento Vista Hermosa, ubicado en la calle de Monte Sinaí, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, lo anterior de conformidad a lo señalado en la Opinión Técnica número **173/16**, señalada en el Considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El propietario de los lotes deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opiniones Técnicas citadas en los Considerandos 8 y 9 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

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

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; Secretaría de Finanzas; Secretaría de Movilidad; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección Municipal de Catastro; Dirección de Ingresos; Unidad de Protección Civil; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y al representante legal de la persona moral denominada “Velade Diseño” S.A de C.V....”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 9 NUEVE DE NOVIEMBRE 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 25 de Octubre del 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de uso de Suelo Habitacional y Espacio Abierto a Uso Comercial y Servicios (CS), de la parcela 59 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, 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 C. Pedro Gabriel Oar Sáenz, mediante el cual solicita Cambio de uso de Suelo del predio ubicado en Paseo de la Republica 0 Parcela Fracción A 59 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, con una superficie de 28,763.99 m² y clave catastral 140100141199001, Delegación Municipal Epigmenio González; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **137/DAI/2016**.
5. Se acredita la propiedad de la Parcela 59 Z-1 P 1/2 del Ejido Salitre, mediante Título de Propiedad 000000007502, de fecha 2 de abril de 2014, documento otorgado por el Registro Agrario Nacional, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 485728/0001 de fecha 14 de mayo de 2014
6. Derivado de la solicitud del C. Pedro Gabriel Oar Sáenz, relativa al Cambio de uso de Suelo Habitacional a Uso de Suelo Comercial y Servicios (CS), de la parcela 59 Z-1 P1/2 del Ejido Salitre, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez. El día 15 de Junio del 2016; personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verifíco en el sistema Sistema Integral Registral SIRE del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio 497902 que el predio identificado con clave catastral 140100141199002 ubicado en Paseo de la Republica, Parcela 59, Ejido El Salitre, Delegación Epigmenio Gonzalez y sobre el cual se solicita el Cambio de Uso de Suelo, se encuentra libre de gravamen.
7. Mediante Oficio SAY/DAI/1563/2016 de fecha 23 de Agosto de 2016 y SAY/DAI/1971/2016 de fecha 05 de Octubre de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, derivado de la petición presentada por el ciudadano Pedro Gabriel Oar Sáenz, misma que fue remitida bajo el número de Folio **184/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Pedro Gabriel Oar Sáenz, solicita el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y Servicios (CS), para una superficie de 28,763.99 m², de la Parcela 59 Z-1 P 1/2 del Ejido Salitre, identificada con clave catastral 14 01 001 41 199 001, Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior dado el interés del solicitante, de ubicar en la fracción de la parcela en estudio, un inmueble que se pretende destinar a la venta, renta y taller mecánico para automóviles.

2. Se acredita la propiedad de la Parcela 59 Z-1 P 1/2 del Ejido Salitre, mediante Título de Propiedad 000000007502, de fecha 2 de abril de 2014, documento otorgado por el Registro Agrario Nacional, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 485728/0001 de fecha 14 de mayo de 2014.
De conformidad con lo señalado en el Título de Propiedad referido, la Parcela cuenta con una superficie de 3-81-68.15 hectáreas.

3. Con fecha 16 de julio de 2014, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de subdivisión FUS201400379, a través de la cual se autoriza dividir la Parcela 59 Z-1 P 1/2 del Ejido Salitre, en dos fracciones, las cuales quedan con las siguientes superficies:

Fracción 1: Superficie de 28,763.99 m²

Fracción 2: Superficie de 9,404.16 m²

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 de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que de la Fracción 1 de la Parcela 59 Z-1 P 1/2 del Ejido Salitre, una fracción ubicada al norte cuenta con uso de suelo de Espacio Abierto (EA) y el resto de la parcela ubicada en la fracción sur, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de Población de 200 hab./ha. (H2), haciendo notar que en la parte central de la Parcela se encuentra proyectada una vialidad que atraviesa a la misma en sentido norte – sur, y en la colindancia norte se considera un cuerpo de agua, y el paso de un escurrimiento pluvial.

5. Con base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el documento de Viabilidad de Uso de Suelo IUS201603802, en el que se informa que con base a la ubicación y al uso pretendido, se determina no viable, ubicar una bodega industrial, toda vez que lo pretendido está considerado como uso prohibido, conforme a la tabla de normatividad de uso de suelo que acompaña al Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente.

6. El predio en estudio forma parte del Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de El Salitre, el cual tiene como propósito el generar un desarrollo urbano ordenado, que contempla una estructura en la que predominan los usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, mezclada con usos habitacionales de tipo residencial en parcelas en su interior, la cual se han ido consolidando con diversos desarrollos que incluye proyectos habitacionales, centros comerciales, restaurantes y actividades de servicios, mediante la generación de vialidades internas que se van urbanizando de manera gradual por parte de los promotores y/o desarrolladores, en la medida que llevan a cabo sus proyectos.

7. De acuerdo a la información presentada por el propietario del predio, en la fracción de la Parcela en estudio, se pretende llevar a cabo la edificación de un proyecto para destinarse a la venta y renta de automóviles, que incluye un taller mecánico como servicio complementario, sin que presente el promotor proyecto alguno que permita llevar a cabo un análisis del mismo a fin de verificar que se da cumplimiento al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad por zonificación correspondiente.

8. Cabe destacar que el Plan municipal de Desarrollo 2015 – 2018, en su eje 4, tiene como objetivo general, aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico.

9. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que la fracción en estudio, se encuentra libre de construcción, sin embargo al frente del predio se observa la existencia de árboles de altura considerable, así como al interior del predio, los cuales se encuentran ubicados de manera diseminada en su interior, adicionalmente se tiene que al sur de la fracción en estudio, se ubica una edificación en la que se encuentra establecido un restaurante, y al norte se ubican las instalaciones de un hotel.

El predio cuenta con frente a la vialidad lateral de la carretera Federal 57 (conocida como Paseo de La República), vialidad desarrollada a base de Carpetas asfálticas, la cual se encuentra en buen estado de conservación, adicionalmente la zona cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, además de contar con el paso de transporte público, el cual se presenta de manera continua y constante en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y Servicios (CS), para una superficie de 28,763.99 m², de la Parcela 59 Z-1 P 1/2 del Ejido Salitre, identificada con clave catastral 14 01 001 41 199 001, Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior, al formar parte de una zona en la que predominan las actividades comerciales y de servicios, con infraestructura vial y urbanas adecuadas para uso de suelo intenso, con un proyecto que permitirá su integración al entorno urbano mediante un proyecto diseñado en concordancia con las edificaciones existentes y proyectadas en la zona, por lo que no se modifica la estructura urbana del sitio, y con el desarrollo de un proyecto llevado a cabo bajo los parámetros autorizados que permitirán hacer más eficiente el uso de

suelo con el aprovechamiento de infraestructura instalada en el sitio para el desarrollo de su proyecto, lo que garantiza la instalación de servicios complementarios que darán una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo, 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 de uso de suelo solicitado, se debe condicionar a lo siguiente:

- Para el desarrollo de su proyecto debe presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de construcción existente y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- El promotor debe garantizar la dotación de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar los estudios geotécnicos y/o de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, a fin de que se garantice la seguridad estructural no solo de las edificaciones que se lleven a cabo en los predios en estudio, sino de las construcciones de los predios colindantes, lo que debe ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión, se debe presentar el impacto de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de movilidad del municipio de Querétaro, dando cumplimiento a las condicionantes impuestas por dicha Secretaría.
- El propietario del predio, para la autorización de su proyecto, mismo que debe presentar ante la ventanilla única de gestión, debe dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 81 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, el cual señala en su párrafo Segundo y Tercero lo siguiente:

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

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

- Toda vez que el predio colinda al norte con un cuerpo de agua contemplado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, así como de un escurrimiento pluvial considerado, se debe el promotor coordinar con la Comisión Estatal de Aguas, o con la dependencia correspondiente, a fin de coordinarse y participar en las obras de infraestructura hidráulica que se tengan consideradas en el sitio, debiendo presentar el cumplimiento de las condicionantes que le sean requeridas por la dependencias competentes, para llevar a cabo su proyecto.
- El promotor debe transmitir al municipio de Querétaro, mediante escritura pública y a título gratuito, la superficie comprendida para el desarrollo de la vialidad considerada tanto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, como en el Esquema del Salitre Autorizado.
- Toda vez que el predio está considerado como un Espacio Abierto, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se debe contar con el dictamen de impacto ambiental, emitido por la dependencia correspondiente, para la obtención de los permisos necesarios para el desarrollo de su proyecto.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas

ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- 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.”

8. Mediante oficio SAY/DAY/1564/2016 con fecha 23 de Agosto de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Movilidad derivado de la petición presentada por el C. Pedro Gabriel Oar Sáenz.

“...OPINION TECNICA

*Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, se determina que el predio en estudio se encuentra en una zona en proceso de consolidación, con predominancia de predios baldíos e infraestructura vial proyectada incompleta. Que dicho predio tiene un potencial muy alto de integrarse a la red peatonal y ciclista para promover la realización de viajes de escala local, que tienen una accesibilidad y conectividad vial muy alta, compatible con el desarrollo de proyectos que impliquen un aprovechamiento del suelo alto o muy alto, que tiene una conectividad muy alta al sistema de transporte público metropolitano con un potencial muy alto de mejorar la accesibilidad mediante la incorporación de nuevas rutas o un sistema de transporte público de alta eficiencia, soportado por el impulso de proyectos de redensificación orientados a la movilidad no motorizada y el transporte público en la zona. Sin embargo, dicho predio tiene una afectación derivada de un escurrimiento pluvial de alta importancia dentro de la Red Hidrográfica del municipio, por lo cual, bajo las condiciones actuales, las superficies destinadas a Parque Urbano no son compatibles con la realización de construcciones, no obstante, la superficie libre de afectación tiene un potencial muy alto para darle un aprovechamiento mayor, particularmente para la realización de proyectos de usos mixtos que integren zonas habitacionales, comerciales y de servicios. Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por el C. Pedro Gabriel Oar Saenz, quien solicita cambio de uso de Suelo de Uso Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2) y Espacio Abierto (EA) a Comercio y Servicios (CS), únicamente para la superficie del predio libre afectación, la cual de conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio Gonzalez cuenta con un Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2) y de conformidad con el Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona “El Salitre” cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2) y Corredor Urbano (CR).*

Por lo cual, a fin de garantizar una adecuada integración urbana sustentable y en equilibrio con el medio ambiente y minimizar el potencial de generar impactos urbanos negativos en la zona, se deberá respetar libre de construcción la superficie designada como Parque Urbano, destinada de conformidad con el Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de “El Salitre” como la zona a través de la cual se canaliza el escurrimiento pluvial que atraviesa el predio en sentido Oriente- Poniente. Asimismo, para la autorización de cualquier proyecto a realizarse dentro del predio, se deberá cumplir con lo siguiente:

1 Integración a la red de movilidad urbana municipal

1.1 se deberá presentar un Estudio de Impacto en Movilidad, de conformidad con los alcances y contenidos que as u efecto le indique la Secretaria 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, presentando el proyecto específico pretendido, e 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 y vial, 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 secretaria de Movilidad para la emisión del Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se asentaran las acciones específicas de mitigación y compensación en materia de

movilidad urbana que deberán ser cumplimentadas por el solicitante a fin de mitigar y compensar el impacto en la movilidad urbana generado y garantizar la adecuada integración del proyecto a la red de movilidad urbana municipal.

2 Acceso vehiculares a predios

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

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

2.3 Las zonas de ascenso y descenso así como las zonas de maniobras que integren el proyecto se deberán ubicar completamente al interior del predio, garantizado que no se obstaculice ni entorpezca la circulación de la vialidad que le da acceso.

3 Dotación de estacionamientos fuera de la vía pública

3.1 El proyecto deberá contemplar la dotación de los cajones de estacionamiento de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable. Las medidas mínimas requeridas para los cajones de estacionamientos de automóviles serán de 5.00 x 2.50 metros estacionados en "batería" y 6.00 x 2.50 metros cuando el estacionamiento se dispongan 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.

3.2 Los accesos y salidas vehiculares deberán estar debidamente señalizados y delimitados contando con un acceso y una salida, cuyo diseño 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, por lo cual no se podrá utilizar la totalidad del frente de la fracción del predio para el acceso y salida de vehículos o la realización de maniobras.

3.3 Cualquier puerta o reja de acceso al predio deberán abatir hacia el interior sin obstaculizar ni invadir el espacio de banqueta.

3.4 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 al predio.

3.5 Las áreas destinadas a estacionamiento deberán ubicarse en niveles subterráneos o superiores, o en las partes posteriores de las edificaciones cuidando que no se afecte la imagen urbana de la zona.

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

4 Integración sustentable con el medio ambiente

4.1 todas las planchas de estacionamiento, áreas verdes, azoteas de todas las construcciones, terrazas y áreas comunes al exterior, deberán contar con infraestructura que permite la contención y almacenamiento de la totalidad del agua de lluvia que se precipite al interior del predio durante eventos de lluvia (tales como cisternas o tanques de almacenamiento, jardineras inundables, parques esponja, 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 proyecto. Dicha agua podrá ser aprovechada mediante su separación y tratamiento de conformidad con la normatividad aplicable en la materia.

4.2 Las superficies libres de construcción tales como áreas verdes 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 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 m² o fracción de la superficie total del predio. Dichos árboles deberán al momento del sembrado un diámetro de tronco igual o mayor a dos pulgadas y una altura total o igual o mayor a dos metros, a fin de incrementar sus tasa de supervivencia y mejorar las condiciones medioambientales de la zona en el corto plazo.

5 Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

5.1 se deberá generar al menos una zona de transición público-privada en el acceso o accesos al predio, a fin de generar una integración urbana de calidad, mediante la habilitación de áreas que sirvan como zonas de acceso a las construcciones pretendidas. Dichas zonas deberán tener dimensiones acordes a los flujos esperados generados, a fin de que se conformen como zonas estanciales que permitan la espera y flujo de los usuarios peatones al interior del predio, 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 del proyecto a su contexto inmediato.

5.2 Las zonas de tránsito público-privada que se realicen deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente, accesible a personas con discapacidad y seguro, priorizando al peatón, las cuales podrán ser plazas de acceso, áreas ajardinadas o parques de bolsillo, dichas áreas deberán promover la movilidad no motorizada mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, debiendo estar equipadas con árboles, rampas de acceso a las edificaciones diseñadas con accesibilidad universal, luminarias y biciestacionamientos, así como otros elementos de mobiliario urbano que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a mejorar la imagen urbana del Municipio de Querétaro. Dichas áreas podrán estar delimitadas en su caso, únicamente con elementos que permitan la visibilidad desde y hacia la vía pública, tales como vallas o muretes con altura menor a 0.90 centímetros jardineras o rejas con alta permeabilidad visual.

6 Inclusión de infraestructura peatonal con accesibilidad universal

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

6.1.1 los senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal al interior del proyecto deberán tener una sección mínima de 120 cms. Sin contar el ancho de guarnición y deberá 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 mínimo de 120 cms;

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

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

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

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

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

6.2 no se autoriza la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de las banquetas a lo largo de los alineamientos para generar accesos al predio. Cualquier desnivel o rampa necesario deberá inicial desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banqueta, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante la habilitación de una rampa sobre la franja de servicio la cual no podrá tener una sección mayor a 0.50 metros en el margen de la banqueta contiguo al arroyo vehicular, o en su caso mediante la habilitación de una guarnición tipo pecho de paloma sobre el acceso y salida vehicular propuesto, en cualquier caso respetando la franja de circulación peatonal existente la cual deberá estar libre de obstáculos, desniveles y rampas.

7 Dotación de Infraestructura Ciclista

7.1 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, lo cual le será indicado dentro de la licencia de construcción correspondiente, debiendo localizarlos al interior del predio en zonas de uso común o de transición público-privada, a nivel de acceso principal y con acceso legible y seguro, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta.

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

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/7043/2016** de fecha 12 de Octubre de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable el Cambio de uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) para una superficie de 28,7763.99 m² de la parcela 59 Z-1 P1/2 del Ejido Salitre, identificada con clave catastral 140100141199001, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de Octubre del 2016, en el punto 5, apartado III, inciso 18, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de uso de Suelo Habitacional y Espacio Abierto a Uso Comercial y Servicios (CS), de la parcela 59 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, lo anterior de conformidad con lo señalado en las Opiniones Técnicas con número **184/16** y el Estudio Técnico con número **ETM/109/2016** citados en los considerandos 7 y 8 del presente acuerdo.

SEGUNDO.- El propietario deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica y Estudio Técnico citados en los Considerandos 7 y 8 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

CUARTO.- Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su 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, Dirección de Ingresos, Unidad de Protección Civil, Secretaría de Movilidad, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez y al ciudadano C. Pedro Gabriel Oar Sáenz...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 VEINTISEIS DE OCTUBRE DE 2016 DOS MIL DIECISEIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

Acuerdo No. AA/SF/06/2016

C.P. RUBÉN GERARDO ÁLVAREZ LACUMA, SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, con las facultades que tengo conferidas por los numerales 31 fracción IV y 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, 48 fracciones II y IV, 102 fracción III y 105 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 8 fracción VI, 10 fracción II del Código Fiscal del Estado de Querétaro, 2, 12, 15 y 16 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; 1, 2, 3, 4 fracción V, 4 bis fracciones I y V, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga, el día 05 de noviembre del 2008; y considerando la situación económica que atraviesa el país y en beneficio de la ciudadanía del Municipio de Querétaro, como medida de apoyo, se determina, lo siguiente; **ACUERDO**, que a partir del día 01 al 31 de diciembre del presente ejercicio fiscal, se llevará a cabo de forma general, la aplicación de descuentos en accesorios consistentes en multas y recargos, acorde a los siguientes lineamientos:-----

ACUERDO

- I. Las contribuciones que serán sujetas a la presente autorización son: Impuesto Predial, Impuesto Sobre Traslado de Dominio, Impuesto Sobre Fraccionamientos y Condominios. Impuesto por Subdivisión, Impuesto por Fusión, Impuesto por Relotificación e Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles.-----
- II. Con fundamento en lo dispuesto por los numerales 175 y 179 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, 1, 2, 3, 4 fracciones I, 5 y 4 Bis fracciones I y VI del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, el día 05 de noviembre del 2008, autorizo que de manera general se apliquen reducciones en los importes de accesorios, consistentes en multas y recargos, generados de adeudos por concepto de las contribuciones descritas en el párrafo que antecede; y de acuerdo a los porcentajes que se detallan a continuación:-----

MES	PORCENTAJE DE REDUCCIÓN	ACCESORIOS SUJETOS A REDUCCIÓN
Diciembre 2016	100%	Recargos y Multa

- III. La vigencia de dicha autorización será a partir del día 01 al 31 de diciembre del ejercicio fiscal 2016.-----
- IV. Los descuentos respectivos se aplicarán al momento de realizar el pago de dichas contribuciones, mismo que podrá realizarse en cualquiera de los centros de recaudación autorizados, así como a través de los medios electrónicos que para tales efectos apruebe la presente Autoridad.-----
- V. Los ciudadanos que durante el ejercicio fiscal 2015 y 2016 hayan promovido procesos judiciales de orden federal y local en materia fiscal municipal, no podrán ser sujetos, ni acceder a las reducciones contenidas en el presente instrumento, en términos de lo previsto por el precepto 49 fracción I numeral 21 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el ejercicio fiscal 2016.-----
- VI. La aplicación general del porcentaje de descuentos, no implica que de manera particular se realice el estudio de adeudos que puedan ser sujetos a mayor porcentaje del otorgado en la presente, conforme a las facultades previstas en los artículos citados en el Acuerdo Segundo.-----

Municipio de Querétaro, Querétaro, al 23 veintitrés del mes de noviembre de dos mil dieciséis.- El Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro, Qro., C.P. RUBÉN GERARDO ÁLVAREZ LACUMA.- Rúbrica.-----



FE DE ERRATAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21, incisos a) y c) del Reglamento de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, se realiza la presente Fe de Erratas del Acuerdo por el que se declara la incompetencia emitida por la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro respecto de la prestación de servicio público de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento y Disposición de sus Aguas Residuales, correspondiente al Polígono con una superficie de 7,163,912.00 M², ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, mismo que fuera aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 25 de Octubre de 2016, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, para quedar en los términos siguientes:

CONSIDERANDO

DICE:

6. Que con escrito de fecha 27 de Septiembre del año 2016, presentado en la Secretaría del Ayuntamiento, la licenciada Jessica Oleszcovski Nutt, Representante Legal de "Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado" S.A. de C.V., solicita se concesione los servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento y Disposición de Aguas Residuales, en la zona identificada como Polígono con una superficie de 7,163,912.00 M², ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

DEBE DECIR:

6. Que con escrito de fecha 27 de Septiembre del año 2016, presentado en la Secretaría del Ayuntamiento, la licenciada Jessica Oleszcovski Nutt, Representante Legal de "Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado" S.A. de C.V., solicita se concesione los servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento y Disposición de Aguas Residuales, en la zona identificada como Polígono con una superficie de 7,163,912.00 M², ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

DICE:

8. Que mediante oficio número VE/1858/2016 de fecha 22 de Septiembre del 2016, el Lic. Enrique Abedrop Rodríguez, Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas, en atención a la petición realizada por la licenciada Jessica Oleszcovski Nutt, Apoderada Legal de "Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado", y realizando un estudio técnico específico, manifiesta la no factibilidad para la prestación del servicio de administración y otorgamiento de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento y Disposición de sus Aguas Residuales en el Polígono con una superficie de 7,163,912.00 M², ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, ya que en la zona se carece de la infraestructura necesaria para tal fin.

DEBE DECIR:

8. Que mediante oficio número VE/1858/2016 de fecha 22 de Septiembre del 2016, el Lic. Enrique Abedrop Rodríguez, Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas, en atención a la petición realizada por la licenciada Jessica Oleszcovski Nutt, Apoderada Legal de "Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado", y realizando un estudio técnico específico, manifiesta la no factibilidad para la prestación del servicio de administración y otorgamiento de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento y Disposición de sus Aguas Residuales en el Polígono con una superficie de 7,163,912.00 M², ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, ya que en la zona se carece de la infraestructura necesaria para tal fin.

DICE:

9. Que en razón de la opinión técnica y valoración de la Comisión Estatal de Aguas y ante la obligación constitucional del Municipio de Querétaro, relativa al otorgamiento del servicio de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales en el territorio municipal, es menester realizar la valoración competente de dicha problemática, a fin de solventar las necesidades mínimas de la población en este respecto, reconociendo y aceptando el deber y compromiso insoslayable de este Municipio ante tal carencia de un servicio básico como lo es el agua, debiendo de reconocer la obligación municipal del otorgamiento del mismo en el Polígono con una superficie de 7,163,912.00 M², ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, en el cual se determinó por parte de la Comisión Estatal de Aguas, que no cuentan con la infraestructura suficiente para hacer frente a los requerimientos de suministro de agua en la zona de referencia, aunado a la incompetencia por mandato constitucional.

DEBE DECIR:

9. Que en razón de la opinión técnica y valoración de la Comisión Estatal de Aguas y ante la obligación constitucional del Municipio de Querétaro, relativa al otorgamiento del servicio de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales en el territorio municipal, es menester realizar la valoración competente de dicha problemática, a fin de solventar las necesidades mínimas de la población en este respecto, reconociendo y aceptando el deber y compromiso insoslayable de este Municipio ante tal carencia de un servicio básico como lo es el agua, debiendo de reconocer la obligación municipal del otorgamiento del mismo en el Polígono con una superficie de 7,163,912.00 M², ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, en el cual se determinó por parte de la Comisión Estatal de Aguas, que no cuentan con la infraestructura suficiente para hacer frente a los requerimientos de suministro de agua en la zona de referencia, aunado a la incompetencia por mandato constitucional.

DICE:

11. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6714/2016 de fecha 28 de Septiembre de 2016, remitió a la Comisión de Obras y Servicios Públicos el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción III 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:...

III. DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.- Cuya competencia será: dotación, distribución y tratamiento de aguas; desagüe, drenaje y red de alcantarillado; calles, parques, jardines y su equipamiento, y alumbrado públicos; zonas y monumentos de valor arquitectónico e histórico; inspección de construcciones particulares; obras peligrosas; saneamiento, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos y limpia de las poblaciones; construcción, mantenimiento, reparación y conservación de edificios municipales, tales como panteones, rastros, mercados y escuelas; rótulos, letreros y carteleras, y los demás asuntos que le señalen las leyes y los reglamentos.”

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Obras y Servicios Públicos dictaminó 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, determina que se declare la incompetencia emitida por la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro respecto de la prestación de servicio público de Agua Potable correspondiente al Polígono con una superficie de 7,163,912.00 M², ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

DEBE DECIR:

11. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6714/2016 de fecha 28 de Septiembre de 2016, remitió a la Comisión de Obras y Servicios Públicos el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción III 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:...

III. DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.- Cuya competencia será: dotación, distribución y tratamiento de aguas; desagüe, drenaje y red de alcantarillado; calles, parques, jardines y su equipamiento, y alumbrado públicos; zonas y monumentos de valor arquitectónico e histórico; inspección de construcciones particulares; obras peligrosas; saneamiento, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos y limpia de las poblaciones; construcción, mantenimiento, reparación y conservación de edificios municipales, tales como panteones, rastros, mercados y escuelas; rótulos, letreros y carteleras, y los demás asuntos que le señalen las leyes y los reglamentos.”

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Obras y Servicios Públicos dictaminó 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, determina que se declare la incompetencia emitida por la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro respecto de la prestación de servicio público de Agua Potable correspondiente al Polígono con una superficie de 7,163,912.00 M², ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

RESOLUTIVOS

DICE:

PRIMERO. SE DECLARA la incompetencia de la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro respecto de la prestación de servicio público de Agua Potable, **Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento y Disposición de sus Aguas Residuales**, correspondiente al Polígono con una superficie de 7,163,912.00 M², ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, debidamente delimitado en el plano que forma parte integrante del presente acuerdo, de conformidad con lo señalado en el considerando 8 ocho.

DEBE DECIR:

PRIMERO. SE DECLARA la incompetencia de la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro respecto de la prestación de servicio público de Agua Potable, **Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento y Disposición de sus Aguas Residuales**, correspondiente al Polígono con una superficie de 7,163,912.00 M², ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, debidamente delimitado en el plano que forma parte integrante del presente acuerdo, de conformidad con lo señalado en el considerando 8 ocho.

DICE:

SEGUNDO. SE RECONOCE la competencia municipal relativa al otorgamiento del servicio de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento y Disposición de Aguas Residuales en el polígono con superficie de 7,163,912.00 M², ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

DEBE DECIR:

SEGUNDO. SE RECONOCE la competencia municipal relativa al otorgamiento del servicio de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento y Disposición de Aguas Residuales en el polígono con superficie de 7,163,912.00 M², ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

DICE:

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a efecto de que realice la glosa de las opiniones y dictámenes necesarios ante las dependencias municipales correspondientes, para la determinación de la prestación del servicio de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento y Disposición de su Aguas Residuales en el Polígono con una superficie de 7,163,912.00 M², ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

Así mismo, en caso de que tales dependencias no cuenten con la información necesaria para determinar lo solicitado, se instruye y faculta a la Secretaría del Ayuntamiento para requerir la información que se considere necesaria al promotor y poder conformar un expediente con el que se resolverá lo conducente.

DEBE DECIR:

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a efecto de que realice la glosa de las opiniones y dictámenes necesarios ante las dependencias municipales correspondientes, para la determinación de la prestación del servicio de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento y Disposición de su Aguas Residuales en el Polígono con una superficie de 7,163,912.00 M², ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

Así mismo, en caso de que tales dependencias no cuenten con la información necesaria para determinar lo solicitado, se instruye y faculta a la Secretaría del Ayuntamiento para requerir la información que se considere necesaria al promotor y poder conformar un expediente con el que se resolverá lo conducente.

TRANSITORIOS

DICE:

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, a la Comisión Estatal de Agua y la persona moral denominada "Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado" S.A. de C.V. a través de su Representante Legal."

DEBE DECIR:

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Delegación Municipal Epigmenio González, a la Comisión Estatal de Agua y la persona moral denominada "Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado" S.A. de C.V. a través de su Representante Legal."

ATENTAMENTE
"Ciudad de Todos"

LIC. RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



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”.