



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

21 de Febrero de 2017 · Año II · No. 35

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios con Densidad de Población de 600 Hab./Ha., para el predio ubicado en Avenida Ejercito Republicano, número 119, identificado con la clave catastral 14 01 001 14 015 026, Fraccionamiento Carretas Delegación Municipal Centro Histórico.
- 8 Acuerdo por el que se Autoriza 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 Hacienda Chichimequillas Núm, 302, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 12 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para la Fracción 54-B, que se desprende de la Parcela 54 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 17 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Industria Pesada (IP), para una fracción con superficie de 1,600.00 m2 de la fracción 1, del predio ubicado en la Carretera Federal 57, correspondiente a una fracción que formo parte de la Ex Hacienda Buenavista, identificado con la clave catastral 14 06 095 01 051 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 22 Acuerdo relativo a la Autorización definitiva de la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Palmas III, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.
- 28 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) y Corredor Urbano (CoU) a Uso de Suelo Comercial y de Servicios e Industrial, con Etapa de Desarrollo a corto plazo, para la parcela 106 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 32 Acuerdo por el que se Autoriza la aceptación de donación de la fracción 2, de la parcela 534 Z-8 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, por concepto de transmisión que se debe aportar para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro por la autorización de los proyectos urbanos que se lleven a cabo en las fracciones 1 y 3 de la parcela 534 Z-8 P 1/2, del mismo Ejido, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 36 Acuerdo por el que se autoriza el incremento en la densidad de población de 200 hab./ha. a 600 hab./ha. (H6), la modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.8, así como al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 6.0, y de la Altura máxima de construcción de 3 niveles a 30 niveles con 100 metros de altura, para el predio ubicado en la Avenida Loma de Pinal de Amoles lote 33, del fraccionamiento denominado La Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 41 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Portal de Roberta ubicado en Avenida Pascual Alcocer Vega No. 231, fraccionamiento Villas Santiago de Querétaro Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez.
- 42 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, 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.

- 49 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**RIALTO**”, ubicado en calle Circuito Canto Murano, número 1106, en el fraccionamiento Tres Cantos, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 19,813.03 m² y clave catastral 140100130076006, consistente en “**120 VIVIENDAS**”.
- 53 Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “**Rancho San Pedro 4** ubicado en la Fracción 6 del predio rustico conocido como Resto de la Fracción del Casco de la Finca de San Pedro Mártir, kilómetro 6 de la carretera Qro.-Tlacote, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 61 **ACUERDO** que para el año 2017, la aplicación del supuesto previsto en el artículo 48 fracción II, numeral 5, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017.
- 65 Acuerdo por el que se autoriza la donación a favor del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia, de un predio ubicado en la esquina conformada por las calles 26 de Enero y Zaragoza, pertenecientes al Asentamiento Humano denominado Vistas de San José, con superficie de 2,915.84 m2, y clave catastral 14 01 101 03 184 002, en la Delegación Municipal Epigmenio González.
- 72 Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de Jubilación, a favor del trabajador **GUILLERMO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ** en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo.
- 74 Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de Pensión por Vejez, a favor del trabajador **JESÚS MORENO RIVERA**, en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 9 del presente acuerdo.
- 77 Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de Pensión por Vejez, a favor del trabajador **RAÚL RUBIO VILCHIS**, en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 9 del presente acuerdo.
- 79 Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de Pensión por Vejez, a favor de la trabajadora **TEREZA BAUTISTA SANTIAGO**, en la forma y términos precisados en el dictamen referido en el considerando 9 del presente acuerdo.
- 82 Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de Pensión por Vejez, a favor del trabajador **JOSÉ APOLINAR CARMEN RODRÍGUEZ VARGAS**, en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 9 del presente acuerdo.
- 84 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**PRATO**”, ubicado en Circuito Canto Murano No. 1104, Lote 03, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 12,851.86 m² y clave catastral 140100130076005, consistente en “**96 VIVIENDAS**”.

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 31 de enero de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios con Densidad de Población de 600 Hab./Ha., para el predio ubicado en Avenida Ejército Republicano, número 119, identificado con la clave catastral 14 01 001 14 015 026, Fraccionamiento Carretas 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 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIONES IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 1, 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 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 Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./ha y Servicios (H2S) a Uso Comercial y de Servicios (CS), considerando una Densidad Habitacional de 600 Hab./ha., para el predio ubicado en Avenida Ejército Republicano No. 119, Fraccionamiento Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico.

8. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 03 de enero de 2017, signado por el C. Luis Miguel Martínez Vázquez, apoderado Legal del C. Esteban García Guevara, solicitó el cambio de Uso de Suelo de 200 Hab./ha y Servicios (H2S) a Uso Comercial y de Servicios (CS), considerando una Densidad Habitacional de 600 Hab./ha., para el predio ubicado en Avenida Ejército Republicano No. 119, Fraccionamiento Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico, radicándose el expediente 001/DAI/2017.

9. Se acredita la propiedad del predio, así como la representación legal, a través de los siguientes instrumentos públicos:

9.1 Escritura Pública número 69 (sesenta y nueve), del 13 de septiembre de 1991, otorgada ante la fe del Lic. Samuel Palacios Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 27 del Distrito Judicial de Querétaro, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión.

9.2 Escritura Pública número 2, 369 (dos mil trescientos sesenta y nueve), del 08 de Agosto del 2003, otorgada ante la fe del Lic. Humberto Palacios Alcocer, Notario Adscrito de la Notaría Pública No. 27 del Distrito Judicial de Querétaro, consistente en el Poder General para pleitos y cobranzas, Actos de Administración y de Riguroso Dominio que otorga el C. Esteban García Guevara a favor del C. Luis Miguel Martínez Vázquez.

10. Derivado de la solicitud del C. Luis Miguel Martínez Vázquez, Apoderado Legal del C. Esteban García Guevara, relativa al Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./ha y Servicios (H2S) a Uso Comercial y de Servicios (CS), considerando una Densidad Habitacional de 600 Hab./ha., para el predio ubicado en Avenida Ejercito Republicano No. 119, Fraccionamiento Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico, el día 23 de enero del 2017; 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, que el predio identificado con clave catastral 140 100 114 015 026, esta libre de gravamen.

11. La Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica, relativa al Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./ha y Servicios (H2S) a Uso Comercial y de Servicios (CS), considerando una Densidad Habitacional de 600 Hab./ha., para el predio ubicado en Avenida Ejercito Republicano No. 119, Fraccionamiento Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico, Municipio de Querétaro, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, **el C. Luis Miguel Martínez Vázquez, Apoderado Legal del C. Esteban García Guevara, relativa al Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./ha y Servicios (H2S) a Uso Comercial y de Servicios (CS), considerando una Densidad Habitacional de 600 Hab./ha., para el predio ubicado en Avenida Ejercito Republicano No. 119, Fraccionamiento Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico, con superficie de 1297 m².**

2. El C. Luis Miguel Martínez Vázquez, Apoderado Legal del C. Esteban García Guevara, acredita la propiedad del inmueble a través de la Escritura Pública número 69 (sesenta y nueve), del 13 de septiembre de 1991, otorgada ante la fe del Lic. Samuel Palacios Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 27 del Distrito Judicial de Querétaro, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión.

De conformidad con lo señalado en el título de propiedad referido, el predio cuenta con una superficie de 1297 metros cuadrados.

3. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 012/0002, se verificó que predio en estudio se encuentra ubicado en una zona destinada a uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha y Servicios (H2S).

4. El Fraccionamiento Carretas corresponde a un desarrollo de tipo residencial diseñado para vivienda unifamiliar en sus lotes, que debido a su ubicación con conexión hacia vialidades primarias, se han consolidado actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad sobre las vialidades perimetrales del fraccionamiento como Avenida Ejército Republicano y Avenida Constituyentes y de baja intensidad al interior sobre la Avenida Plateros, al tener lotes con frente al Parque Urbano existente en el sitio, lo que les da un carácter habitacional con densidad de población de 200 hab./y servicios (H2S), sin embargo en el resto de los lotes ubicados en calles locales al interior del fraccionamiento, se han conservado prioritariamente el uso habitacional unifamiliar.

5. De revisión a la normatividad por zonificación que acompaña el Plan Parcial de la Delegación Municipal Centro Histórico, se verificó que para predios con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), así como los ubicados en una zona con Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), se consideran los siguientes parámetros de construcción: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6; Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8; Altura máxima de las construcciones: 3 niveles o su equivalente a 10.50 mts. de altura, siendo que la solicitante manifiesta que para su proyecto requiere modificar el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), incrementándolo de 0.60 a 0.77.

6. En la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, adicionalmente se tiene que el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Callejón del Virrey, vialidad desarrollada a base de empedrado en su arroyo, el cual se encuentra en buen estado de conservación, haciendo notar que la totalidad de las construcciones existentes son para viviendas unifamiliares de tipo residencial, actividades comerciales y/o de servicios.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **Viable** el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./ha y Servicios (H2S) a Uso Comercial y de Servicios (CS), considerando una Densidad Habitacional de 600 Hab./ha., para el predio ubicado en Avenida Ejercito Republicano No. 119, Fraccionamiento Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior, a fin de dar un aprovechamiento urbano a la infraestructura urbana existente en el sitio, evitando la utilización inadecuada de la capacidad instalada de infraestructura y equipamiento, por lo que el proyecto propuesto permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente su autorización es congruente con lo señalado en el eje 3, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento el Cambio de Uso de Suelo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que sean necesarias para que en el inmueble puedan llevarse a cabo las actividades propuestas, dando cumplimiento la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable referida para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, de la Delegación Municipal correspondiente.
- Previo a obtener las licencias de funcionamiento correspondientes que otorga la administración municipal, el promotor debe contar con el aval de la autoridad en materia educativa correspondiente, para la operación y funcionamiento de la institución educativa que se pretenda establecer en el sitio, y definir el nivel educativo a impartir, debiendo dar cumplimiento y presentar evidencia del cumplimiento, que dicha dependencia le requiera para su funcionamiento.
- El propietario del inmueble, debe coordinarse con la Dirección de Catastro Municipal, a fin de verificar la correspondencia de superficies entre lo señalado en la escritura de propiedad y el recibo de la boleta predial presentada, en virtud de que la superficie señalada en ambos documentos no es coincidente, y en caso de ser necesario, se deben llevar a cabo los trabajos técnicos correspondientes que permitan validar la superficie real del predio.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

13. Asimismo la Secretaría de Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y según lo estipulado en el artículo 4 fracción VI del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad, ésta tiene las siguientes atribuciones:

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

14. 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/314/2017 de fecha 24 de enero de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

15. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Autorización del Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./ha y Servicios (H2S) a Uso Comercial y de Servicios (CS), considerando una Densidad Habitacional de 600 Hab./ha., para el predio ubicado en Avenida Ejército Republicano No. 119, Fraccionamiento Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico, 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 31 de enero de 2017, en el Punto 7, Apartado VI, Inciso 19 del orden del día, por unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios con Densidad de Población de 600 Hab./ha., para el predio ubicado en Avenida Ejército Republicano No. 119, identificado con clave catastral 14 01 001 14 015 026, Fraccionamiento Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico, de acuerdo a la Opinión Técnica, señalada 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, así como a las condicionantes emitidas en el Dictamen Técnico de la Secretaría de Movilidad y la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

QUINTO. El promotor 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.

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

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.

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 10 días hábiles a partir de su notificación.

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Movilidad, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique al C. Luis Miguel Martínez Vázquez, apoderado Legal del C. Esteban García Guevara...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 01 DE FEBRERO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, 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 31 de enero de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza 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 Hacienda Chichimequillas Núm, 302, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. 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 Lic. Francisco Javier Altamirano Alcocer solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) a Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la calle de Chichimequillas Núm. 302, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **246/DAI/2016**.
5. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 96,800 de fecha 13 de diciembre de 2013 pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 4 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 33039/2 de fecha 06 de agosto de 2014.
6. Mediante oficio SAY/DAI/1826/2016 de fecha 15 de septiembre, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología respecto al Cambio de Uso de Suelo referido, y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el **C. Francisco Javier Altamirano Alcocer, solicita el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Hacienda Chichimequillas N° 302, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, identificado con clave catastral 14 01 001 19 046 005, Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.**

Lo anterior, dado el interés del promotor del predio, de ubicar dos locales anexos a la casa habitación que se localiza en el sitio.

2. Se acredita la propiedad, del predio identificado como lote 21, manzana 56, ubicado en calle Hacienda Chichimequillas N° 302, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, mediante escritura 96,800 de fecha 13 de diciembre de 2013, escritura pasada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 4, de este partido judicial, a favor del C. Francisco Javier Altamirano Alcocer, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00033039/002 de fecha 6 de agosto de 2014.

De acuerdo con los datos de la escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 189.00 m², y se identifica con la clave catastral 14 01 001 19 046 005.

3. Conforme lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria 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, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 010/0002, el predio cuenta con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

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

5. Con fecha 18 de abril de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano, emite dictamen de uso de suelo y factibilidad de giro DUF201602597, en el que se determina como Prohibido, ubicar un local de servicios anexo a la casa habitación, con base a la ubicación y la superficie del predio, se dictamina no factible el dictamen de uso de suelo para un local de servicios anexo a casa habitación, toda vez que la superficie del predio es superior a los 160.00 m² y de acuerdo a la tabla de normatividad de usos de suelo que acompaña al plan parcial, los locales están considerados como prohibidos, por lo que se determina no factible el dictamen de uso de suelo para ubicar un local de servicios (salón de belleza y casa habitación).

6. En base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, el propietario del predio, solicita el cambio de uso de suelo, para lo cual y de conformidad con la propuesta presentada, es para regularizar una construcción en la que llevo a cabo la construcción de dos locales comerciales anexos a la casa habitación.

7. El fraccionamiento Jardines de la Hacienda se encuentra ubicado al poniente de la ciudad de Querétaro, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, diseñado con el carácter de residencial medio en base a la calidad de las obras de urbanización, con la construcción de vivienda residencial medio con lotes tipo, sin embargo debido al crecimiento urbano de la ciudad, se conforma una zona homogénea con los fraccionamientos El Jacal, Mansiones del Valle, Las Plazas y La Joya, que se interrelacionan a su vez con desarrollos del municipio de Corregidora, lo que ha ido modificando paulatinamente la estructura del fraccionamiento con desarrollos habitacionales en condominio, áreas comerciales y de servicios, lo anterior dada la conectividad vial y urbana que se genera a través de vialidades locales y primarias como son el Boulevard El Jacal, la Avenida Zaragoza y el Paseo Constituyentes, vialidad comercial y de servicios principalmente con establecimientos diversos como un hospital, clínicas médicas de especialidades, edificios de oficinas, gimnasios, restaurantes, además de edificaciones habitacionales, al tener un carácter metropolitano con conexión al poniente con el municipio de Corregidora, lo que ha propiciado que en diversos predios se establecieran actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, con influencia al interior de los fraccionamientos.

8. En lo que se refiere al predio en estudio, se ubica en la esquina conformada por la calle Hacienda Chichimequillas y la calle Hacienda Grande, siendo en esta última sobre la que se ha generado el establecimiento comerciales y de servicios con actividades complementarias a las habitacionales, predominando las de tipo básico, siendo que dicha vialidad tiene conexión al sur con Paseo Constituyentes y con la calle Hacienda Vegil, sobre la que a su vez se han establecido comercios y servicios.

9. Respecto a la distribución de los espacios, el promotor presenta un proyecto esquemático que considera cuatro cajones de estacionamiento, así como dos locales y una casa habitación con accesos independientes, sin que se pueda observar las características internas de los mismos, no obstante se deberán independizar los cajones de estacionamiento asignados para los locales respecto a la vivienda, a fin de que se garantice el libre acceso al área destinada a estacionamiento para los usuarios que acuden a los locales.

10. A fin de verificar el impacto social que el uso comercial y de servicios pudiera generar en el sitio, el promotor presenta un escrito con firmas de vecinos colindantes, mediante el cual manifiestan su Visto Bueno para el establecimiento de los locales anexos a la casa habitación.

11. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que en el predio se ubica una edificación que fue construida para albergar una casa habitación, misma que se pretende adecuar para ubicar dos locales, localizándose el terreno en la esquina conformada por las calles Hacienda Grande y Hacienda Chichimequillas, siendo que ambas vialidades, cuentan con arroyo vehicular desarrollado a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, adicionalmente, se tiene que al frente del predio se cuenta con banquetas y guarnición de concreto, verificando que la zona cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica y alumbrado público, y en Avenida Zaragoza ubicada al nororiente del predio a una distancia aproximada de 150 metros, se cuenta con el paso de transporte público, mismo que presenta una frecuencia continua, así mismo, se observa que a lo largo del trayecto de la calle Hacienda Grande, se cuenta con diversos lotes, en los que se desarrollan actividades comerciales y/o de servicio de tipo básico primordialmente.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez llevado a cabo el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **Viable el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2), a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Hacienda Chichimequillas No. 302, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, identificado como lote 21, manzana 56, y clave catastral 14 01 001 19 046 005, Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, para ubicar dos locales anexos a casa habitación.**

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, en una zona consolidada que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura y que presenta una mezcla heterogénea con usos habitacionales, con usos comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, así como condiciones similares a las del predio en estudio, con una actividad acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana, disminuyendo desplazamientos innecesarios al generar una movilidad local, que permite continuar fortaleciendo la utilización del suelo en una zona en la que se ha conformado un núcleo con actividades comerciales y de servicios, compatibles con los usos habitacionales, con lo que se busca incentivar la propuesta de aprovechamiento de la estructura urbana, señalada en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas, fortaleciendo la utilización del suelo en un área, lo que dará un impulso al aprovechamiento de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial, que de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

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

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/314/2017 de fecha 24 de enero de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la calle Hacienda Chichimequillas N° 302, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, en una zona consolidada que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura y que presenta una mezcla heterogénea con usos habitacionales, con usos comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, así como condiciones similares a las del predio en estudio, con una actividad acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana, disminuyendo desplazamientos innecesarios al generar una movilidad local, que permite continuar fortaleciendo la utilización del suelo en una zona en la que se ha conformado un núcleo con actividades comerciales y de servicios, compatibles con los usos habitacionales, con lo que se busca incentivar la propuesta de aprovechamiento de la estructura urbana, señalada en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas, fortaleciendo la utilización del suelo en un área, lo que dará un impulso al aprovechamiento de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2017, en el Punto 7, Apartado VI, Inciso 17 del orden del día, por unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la calle Hacienda Chichimequillas N° 302, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.; de conformidad con la opinión técnica referida en el Considerando 6 del presente Acuerdo.

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

TERCERO.- El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al solicitante; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento.

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su autorización en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento 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, Dirección de Ingresos, Unidad de Protección Civil, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y al Lic. Francisco Javier Altamirano Alcocer...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 01 DE FEBRERO 2017 DOS MIL DIECISIETE, 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 14 de febrero de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para la Fracción 54-B, que se desprende de la Parcela 54 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno 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. 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. 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. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por los ciudadanos Guillermo García Rosas y Guillermo García Gamiño, quienes solicitan el Cambio de Uso de a Uso de Suelo Comercial y de Servicios para la construcción de locales comerciales y bodegas para la parcela 54 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, con superficie de 16,756.26 m², Delegación Municipal Epigmenio González, la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número **303/DAI/2016**.
6. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante escritura pública número 32,117 de fecha 26 de abril de 2013, mediante pasada ante la fe del Lic. Roberto Reyes Olvera, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 1 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el folio real 446481 en fecha 18 de julio de 2013.
7. Derivado de la solicitud referida en el considerando 5 del presente acuerdo, 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 446481, que el predio identificado con clave catastral 140100139099002, se encuentra libre de gravamen.
8. Mediante escritura pública número 32,118 de fecha 26 de abril de 2013, pasada ante la fe del Lic. Roberto Reyes Olvera, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 1, los CC. Julieta Gamiño Sierra y Guillermo García Rosas otorgan a favor del C. Guillermo García Gamiño, Poder Especial Irrevocable para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio.
9. De la petición presentada por los ciudadanos Guillermo García Rosas y Guillermo García Gamiño, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/2232/2016 de fecha 11 de noviembre del año en curso, dirigido a la Dirección de Ecología Municipal, informara si para dar trámite a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo, realizada por los ciudadanos Guillermo García Rosas y Guillermo García Gamiño, era necesario realizar la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de

Querétaro, asimismo se especificara la UGA en la que se encuentra ubicada la parcela 54 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, remitiéndose respuesta mediante el oficio DEM/DPA/985/2016 de fecha 24 de noviembre del presente año, señalando textualmente lo siguiente:

“...ambos predios se localizan dentro de la UGA no. 94 denominada “Laderas del Fray Junípero” con una Política Urbana...

2. Debido a que el predio en comento tiene política urbana, no es necesario una modificación del Programa de Ordenamiento Local del Municipio de Querétaro. Solamente se deberán atender las consideraciones de las estrategias de Desarrollo Urbano y los criterios de regulación ecológica citados en dicho instrumento, en particular la estrategia edu-09 “Mantener una franja de amortiguamiento de al menos 20 m en áreas que colinden una UGA’s de Protección, concentrada preferentemente en las áreas verdes en el caso de nuevos desarrollos inmobiliarios”, por colindar con la UGA 63 “Peña Colorada”.

10. Derivado de lo señalado en el oficio DEM/DPA/985/2016 y a la petición realizada por ciudadanos Guillermo García Rosas y Guillermo García Gamiño, a la Secretaría del Ayuntamiento, se solicitó mediante el oficio SAY/DAI/2280/2016 de fecha 11 de noviembre del año en curso, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitiera opinión técnica al respecto, remitiéndose esta bajo el número de folio 243/16 de fecha 16 de diciembre de 2016, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES

1. Mediante escrito dirigido a la Secretario del Ayuntamiento, los CC. Guillermo García Gamiño y Guillermo García Rosas, solicitan el Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicio (CS), para la Fracción 54-B, que se desprende de la Parcela 54 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, con superficie de 16,756.26 m²; Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior derivado del interés de los solicitantes de llevar a cabo en el predio en estudio, locales comerciales y bodegas.

2. Se acredita la propiedad de la Fracción 54-B, que se desprende de la Parcela 54 Z-1 P1/1, ubicada en el Ejido San Pablo, a favor de los CC. Julieta Gamiño Sierra y Guillermo García Rosas, Mediante escritura pública 31,117, de fecha 26 de abril de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Roberto Reyes Olvera, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 1, de la demarcación notarial de Querétaro; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 446481/0004, de fecha 18 de julio de 2013.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida en el antecedente anterior inmediato, la Fracción 54-B, que se desprende de la Parcela 54 Z-1 P1/1, ubicada en el Ejido San Pablo, y cuenta con una superficie de 16,756.26 m².

3. Por medio de escritura 32,118 de fecha 26 de abril de 2013, ante la fe del Lic. Roberto Reyes Olvera, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 1, los CC. Julieta Gamiño Sierra y Guillermo García Rosas otorgan a favor del C. Guillermo García Gamiño, Poder Especial Irrevocable para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio.
4. Conforme 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 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se observa que la fracción de la Parcela en estudio.
5. De consulta a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano referido, el cual se encuentra en la página web del Municipio de Querétaro, se verificó que los usos urbanos que incluyen el uso Comercial y Servicios solicitado por el promotor.
6. Así mismo y de conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que la fracción de la Parcela en estudio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental, número 94, denominada “Laderas del Fray Junípero”, cuya política es urbana.
7. Derivado de lo referido en el antecedente anterior, la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, mediante memorándum DEM/146/2016, refiere que la Parcela 54 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental No. 94, denominada “Laderas del Fray Junípero”, con una política urbana, por lo que no es necesaria una modificación al Programa.

Adicionalmente señala que se deberán atender las consideraciones de Estrategias de Desarrollo Urbano y los Criterios de Regulación Ecológica, en particular la estrategia EDU-09: “Mantener una franja de amortiguamiento de al menos 20 mts. en áreas que colinden con UGA’s de Protección, concentrada preferentemente en las áreas verdes en el caso de nuevos desarrollos inmobiliarios, por colindar con la UGA 63 Peña Colorada”.

8. El acceso a la Parcela 54 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, dentro de la cual se localiza la fracción en estudio, se genera a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria urbana de carácter metropolitano, que sirve de enlace entre la zona oriente y poniente de la ciudad, desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación que cuenta con 6 carriles a contraflujo, contando con un área que divide ambos sentidos de circulación la cual a su vez cumple la función de camellón central, con elementos de incorporación hacia las parcelas ubicadas en la zona que van ejecutando los propietarios al frente de sus predios a medida que se desarrollan, por lo que es necesario que el propietario del predio en estudio lleve a cabo las obras de infraestructura correspondiente que permitan garantizar una accesibilidad al interior del predio y su incorporación del predio hacia la vialidad de manera segura, de conformidad con el proyecto y las características que le sean autorizados por la Comisión Estatal de Infraestructura, en donde el costo de las obras que se deban llevar a cabo, serán a costa del promotor, derivado de lo cual, es necesario que previo a llevar cualquier tipo de desarrollo al interior del predio, se debe obtener el alineamiento carretero por parte de la Comisión Estatal de Infraestructura, así como el Dictamen de Movilidad, emitido por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, debiendo ejecutar a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas, que incluye la ejecución de banquetas, guarniciones y pavimentos.
9. La zona en que se encuentran las Parcela del Ejido San Pablo ubicadas al norte del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, no cuenta con elementos de infraestructura urbana como un sistema de conducción de agua potable, drenaje, alcantarillado y alumbrado público, no obstante el paso de

líneas de energía eléctrica, así como de infraestructura vial como banquetas, al tratarse de una zona no prevista para incorporación a la estructura urbana, teniendo la cobertura más cercana de servicios hacia el sureste en la comunidad de El Salitre y hacia el poniente con los desarrollos en proceso como el fraccionamiento Paseos del Pedregal, haciendo notar que el predio en estudio colinda al poniente con un Centro Educativo autorizado previa modificación de uso de suelo por parte del Ayuntamiento, y con edificaciones que se han instalado en el sitio, al cual se doto de servicios de manera independiente, siendo que el promotor previo a su desarrollo, debe presentar las factibilidades de los servicios otorgados por las dependencias correspondientes.

10. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor no presenta una propuesta de la partida arquitectónica con la distribución de los locales comerciales y de las bodegas que pretende ubicar en el sitio, que permita verificar los alcances derivados del mismo y evaluar el impacto que pudiese generar en la zona, que incluya su acceso y el cumplimiento en la dotación de cajones de estacionamiento requeridos para sus actividades.
11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el acceso al predio se da a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica, que se encuentra en buen estado de conservación, encontrándose el libre de construcción en su interior, contando con vegetación a nivel de arbustos, matorrales y cactáceas, careciendo la zona de infraestructura básica como agua potable, drenaje alcantarillado, alumbrado público y electrificación al interior del predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicio (CS), para la Fracción 54-B, que se desprende de la Parcela 54 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, con superficie de 16,756.26 m²; Delegación Municipal Epigmenio González, para llevar a cabo la construcción de locales comerciales y bodegas.

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, sobre una vialidad primaria urbana de carácter metropolitano y en una zona en la que se van conformando desarrollos comerciales y de servicios al que se integrará el predio en estudio, ubicado en el Programa de Ordenamiento Ecológico en una zona con Política Urbana, lo que permite usos de mediana y alta intensidad, para lo cual debe realizar las obras necesarias para una correcta incorporación a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, debiendo el proyecto a desarrollar ser coherente y de integración con el entorno urbano – ambiental de la zona a fin de garantizar un impacto urbano favorable, lo que permitirá la ocupación de vacíos urbanos al interior de la ciudad, lo cual es compatible con lo referido en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, contempla en su eje 3, la generación de una Ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, 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 y en caso de que el H. Ayuntamiento autorice la modificación de suelo solicitado, las bodegas solo podrán destinarse a uso comercial, no permitiendo el uso industrial, donde el almacenamiento que se genere en las bodegas debe ser de bajo riesgo de conformidad con lo autorizado por la Unidad de Protección Civil, así como por la Dirección de Ecología Municipal, adicionalmente, el promotor debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Para el desarrollo de su proyecto el promotor 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 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, y la normatividad aplicable, 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.
- El propietario del predio, para la autorización de sus proyectos, 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.

- Presentar el alineamiento carretero emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura, al tener el predio frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, así como presentar el dictamen de movilidad avalado por la Secretaría de Movilidad del municipio de Querétaro, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas.
- A fin de mitigar el impacto ambiental, el desarrollador debe solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, derivados de la manifestación de impacto ambiental correspondiente, así como previo a los movimientos de tierras deberán de ser avalados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado y/o la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.

- 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, y adicionalmente debe garantizar que la infraestructura instalada en la zona, permita llevar a cabo las descargas sanitarias generadas por los proyectos a desarrollar.
- Previo a obtener las licencias de construcción, se deben presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Dadas los beneficios que se obtienen con la modificación de uso de suelo adquirido en caso de que el H. Ayuntamiento, autorice la modificación de uso de suelo solicitada, 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 de el o los proyectos que se pretendan 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.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- 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.

Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación de uso de suelo solicitada...”.

11. De la misma manera derivado de la petición presentada por los ciudadanos Guillermo García Rosas y Guillermo García Gamiño, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/2481/2016, de fecha 9 de diciembre del 2016 a la Secretaría de Movilidad de la cual es titular el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, emitiera su opinión técnica al respecto, emitiéndose la misma condicionada al cumplimiento de las obligaciones que en la misma se estipulan.

12. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/702/2017 de fecha 08 de febrero de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para conocimiento y estudio.

13. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios para la construcción de locales comerciales y bodegas para la parcela 54 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, para desarrollar un proyecto de uso comercial y de servicios el cual pretende la construcción de 10 locales.

Lo anterior que el proyecto generara una derrama económica para el Municipio, con plazas laborales, subiendo el nivel de calidad de la construcción y nivel de vida...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de febrero de 2017, en el Punto 6, Apartado II, Inciso 9 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para la Fracción 54-B, que se desprende de la Parcela 54 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo; Delegación Municipal Epigmenio González; lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 10 diez, del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 10 diez del presente Acuerdo, y las que le señale la Opinión Técnica que emite la Secretaría de Movilidad; debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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.

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 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 Finanzas; Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección de Ingresos; Dirección Municipal de Catastro; Delegado Municipal de Epigmenio González, y notifique al Ing. Guillermo García Gamiño y/o Guillermo García Rosas...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 QUINCE DE FEBRERO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, 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 31 de enero de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Industria Pesada (IP), para una fracción con superficie de 1,600.00 m2 de la fracción 1, del predio ubicado en la Carretera Federal 57, correspondiente a una fracción que formo parte de la Ex Hacienda Buenavista, identificado con la clave catastral 14 06 095 01 051 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y VI, 131, 135 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 20, 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; 4 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD; 73 II, III, V Y VI DEL CODIGO MUNICIPAL DE QUERETARO, Y

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

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

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

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

4. 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 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 21 de octubre de 2016, el C. Román Garduño Soto, solicita: *“CAMBIO DE USO DE SUELO respecto del terreno ubicado en San Isidro Buenavista, de esta ciudad, con Clave catastral: 140609501051002... El uso que actualmente tiene el inmueble es de comercio y servicios sobre corredor urbano y se pretende cambiar a uso de suelo de industria pesada, para la venta de concreto premezclado en una superficie de 1,600 metros del mismo terreno...”* Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Derivado de dicha petición se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 296/DAI/2016.

6. El solicitante acredita la propiedad del predio a través de la escritura pública número 11,890 de fecha 14 de septiembre de 2001, pasada ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, notario adscrito a la notaría pública número 24 de esta demarcación notarial.

7. Derivado de la solicitud referida en el considerando 5 del presente instrumento, el día 3 de noviembre 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 real 345720, que el predio identificado con clave catastral 140609501051002, se encuentra libre de gravamen.

8. Que de la petición presentada por la solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/2286/2016 de fecha 14 de noviembre 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;"

9. Asimismo, derivado de la petición presentada por la solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/2287/2016 de fecha 14 de noviembre de 2016, a la Secretaría de Movilidad emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 4 del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad.

10. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0022/2017 de fecha 16 de enero de 2017, fue remitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la opinión técnica bajo el número de Folio 005/17, de la cual se desprende lo siguiente:

"...

ANTECEDENTES

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **el C. Román Garduño Soto, solicita el cambio de uso de suelo de uso Comercial y de Servicios (CS) a Industria Pesada (IP), para el predio ubicado en la Carretera Federal 57, correspondiente a una fracción que formó parte de la Ex - Hacienda Buenavista, identificado con la clave catastral 14 06 095 01 051 002, y superficie de 1,600.00 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior, derivado del interés del solicitante de ubicar en el predio en estudio un negocio dedicado a la elaboración y venta de concreto premezclado (planta para fabricación de concreto premezclado).

2. Se acredita la propiedad del predio en estudio, a favor del C. Román Garduño Soto, mediante escritura 11,890 de fecha 14 de septiembre de 2001, documento pasado ante a fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Adscrito a la Notaría número 24 de la ciudad de Querétaro, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 345720/002 de fecha 27 de abril de 2010.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad citada, el predio cuenta con una superficie de 1-00-00 hectárea, de la que en su petición el promovente solicita la modificación de uso de suelo para una superficie de 1,600.00 m².

3. De consulta 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 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 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS).

4. Derivado de lo referido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 10 de mayo de 2013, emite el dictamen de uso de suelo DUS201303529, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Comercio y Servicio (CS), sobre Corredor Urbano (CoU), adicionalmente se señala que en virtud de estar considerado lo pretendido como uso permitido, se dictamina factible el dictamen de uso de suelo para ubicar dos locales comerciales y un local de servicios (renta de maquinaria) en el predio.

5. Respecto al acceso del predio en estudio, este se genera a través de un camino de terracería paralelo a la carretera Federal 57 (Autopista San Luis Potosí – Querétaro), en su sentido norte – sur, vialidad de carácter regional que sirve de enlace entre la zona centro y la zona nororiental del país, vialidad que cuenta con cuatro carriles desarrollados a base de carpeta asfáltica, los cuales se encuentran en buen estado de conservación y que cuentan con un sentido de circulación que se genera a contraflujo, los cuales se encuentran separados por un camellón central. Dado que el desarrollo en el tramo en que se ubica el predio es discontinuo. Si bien el alineamiento carretero se considera uniforme se observa que faltan elementos de transición, por lo que es necesario crear por parte del promotor carriles de aceleración y desaceleración para su incorporación de acuerdo con los lineamientos que le señale la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, además de que previo a su desarrollo se debe presentar el estudio de movilidad a la Secretaría de Movilidad, acatando las medidas de mitigación que le sean señaladas, con la ejecución de las obras viales e introducción de los servicios urbanos necesarios para su desarrollo, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado al frente del predio.

6. El desarrollo de la zona se ha dado con el establecimiento de una serie de construcciones a lo largo del eje carretero, con actividades comerciales y de servicios dispersas, entre los que se encuentran al norte servicios de borde a una distancia aproximada de 550 metros, en el entronque de la carretera federal 57 y la carretera Querétaro a San Miguel de Allende, dada la cercanía del Parque Industrial Querétaro ubicado en la zona, a la que se pretende incorporar con una actividad industrial en una zona de transición, bajo las medidas de seguridad o recomendaciones que le indique la Unidad de Protección Civil del Municipio, en relación a su proyecto y materiales utilizados en sus procesos de elaboración de concreto, así como en el cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, derivado de los materiales.

7. De visita a la zona de estudio para conocer las características del sitio, se observó que en una fracción del predio en estudio, se ubican las instalaciones de la concretera, encontrándose el área en estudio circulado por malla ciclónica, contando al interior del predio con una edificación destinada para uso como oficina, además de contar con equipo y maquinaria al interior del predio, para las actividades del uso solicitado.

Adicionalmente, se tiene que el acceso a la fracción del predio en estudio, se accesa a través de una vialidad desarrollada a base de terracería, sin que se observe la existencia de red sanitaria y/o hidráulica al interior del predio, no obstante al interior del predio se observa la existencia de una luminaria en postes metálicos.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo de uso de Comercial y de Servicios (CS) a Industria Pesada (IP), para una fracción con superficie de 1,600.00 m², de la fracción 1, del predio ubicado en la Carretera Federal 57, correspondiente a una fracción que formó parte de la Ex - Hacienda Buenavista, identificado con la clave catastral 14 06 095 01 051 002, localizado en la Carretera Federal 57, Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, con el objeto de instalar una planta para fabricación de concreto premezclado.**

Lo anterior al contar el predio con superficie y ubicación adecuadas para la actividad propuesta, en un sitio en el que se han conformado usos heterogéneos comerciales y de servicios de borde, con conexión a través de la carretera federal 57 (Autopista San Luis Potosí – Querétaro), vialidad regional que da acceso a las zonas urbanas y con características de Corredor Urbano, generando un efecto de transición con la zona industrial, mediante una actividad de apoyo a la construcción, sin conexión con zonas habitacionales lo que garantiza el control del establecimiento de industria a fin de que no se afecte la habitabilidad en las áreas urbanas, siendo una alternativa generadora de empleos congruente con lo referido en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla en la estrategia general del eje 4, el 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, por lo que de autorizarse la modificación de uso de suelo para la fracción referida por parte del H. Ayuntamiento, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de Gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, Licencia de construcción y demás que requiera para generar su proyecto. debiendo señalar de manera específica la ubicación de las actividades que se generarán, accesos, características generales, debiendo dar cumplimiento con lo señalado en la normatividad aplicable para su proyecto.
- Previo a obtener la autorización para el desarrollo de la fracción referida, el promotor debe garantizar la dotación de los servicios urbano y viales, presentando las factibilidades de servicios y realizar a su costa, las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, así como lo correspondiente a la vialidad que dará acceso al predio.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto que se pretenda llevar a cabo, debiendo acatar y dando cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, para lo cual deberá 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 su proyecto.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción, con la ejecución de las obras viales e introducción de los servicios urbanos necesarios para su desarrollo, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado al frente del predio.
- 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.
- 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

- Realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional primaria hacia la parcela, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Comunicaciones y Transportes le autorice, destacando que el costo de las obras correrán por cuenta del promotor.
- A fin de mitigar el impacto ambiental, el desarrollador deberá solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, en la manifestación de impacto ambiental correspondiente
- 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, 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 al uso o destino asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente a la fracción del predio referida, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación de uso de suelo solicitada.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

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

11. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como la opinión técnica 005/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología misma que se cita en el considerando que antecede, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/314/2017 de fecha 24 de enero de 2017, 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:

...

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

En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología considera Viable el Cambio de Uso de Suelo de uso de Comercial y de Servicios (CS) a Industria Pesada (IP), para una fracción con superficie de 1,600.00 m², de la fracción 1, del predio ubicado en la Carretera Federal 57, correspondiente a una fracción que formó parte de la Ex-Hacienda Buenavista, identificado con la clave catastral 14 06 095 01 051 002, localizado en la Carretera Federal 57, Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, con el objeto

de instalar una planta para fabricación de concreto premezclado; lo anterior de conformidad con la opinión técnica 005/17 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 31 de enero de 2017, en el Punto 7, Apartado VI, 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 a Industria Pesada (IP), para una fracción con superficie de 1,600.00 m², de la fracción 1, del predio ubicado en la Carretera Federal 57, correspondiente a una fracción que formó parte de la Ex-Hacienda Buenavista, identificado con la clave catastral 14 06 095 01 051 002, Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con la opinión técnica 005/17, citada dentro del considerando número 10 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La solicitante deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica con número de folio 005/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, citada dentro del considerando 10 del presente instrumento.

TERCERO. 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.

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 deriven de dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago, el cual deberá ser cubierto ante la Secretaría de Finanzas, debiendo presentar la constancia que así lo acredite ante la Secretaría del Ayuntamiento, para la publicación del presente Acuerdo en los medios oficiales.

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 mismo.

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 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 Finanzas, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Dirección de Desarrollo Urbano, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique al ciudadano Román Garduño Soto.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 1 PRIMERO DE FEBRERO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, 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 17 de enero de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización definitiva de la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Palmas III, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 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 INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 17 FRACCIONES III, IV, VI, VIII, 114, 115, 116, 117 Y 152 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 PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”; 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. 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 escritos de fecha 12 de marzo de 2015, 16 de febrero y 10 de junio de 2016, dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos” Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su Representante Legal Rubén Pozas Gutiérrez, solicita la Entrega – Recepción del fraccionamiento Palmas III, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 031/DEG.

6. La solicitante acredita la legal existencia y debida representación a través de los instrumentos siguientes:

6.1. Escritura Pública número 24,297 de fecha 22 de febrero de 1993, pasada ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz Martínez, en ese entonces Notario Público número 5, de la Demarcación Notarial de Querétaro, la cual acredita la constitución de la persona moral denominada Desarrollos Residenciales Turísticos S.A. de C.V.

6.2. Escritura Pública número 14,233 de fecha 21 de abril de 2010, pasada ante la fe de la Licenciada Lorena Sibaja López, Notaria Adscrita a la Notaría Pública número 34 ésta Demarcación Notarial, la cual acredita el poder otorgado a favor de Rubén Pozas Gutiérrez.

7. Mediante oficio SAY/5486/2015 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales opinión técnica en términos de los que establece el artículo 73 fracción XIV del Código Municipal de Querétaro, respecto a la Entrega - Recepción del Fraccionamiento denominado Palmas III, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

8. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la persona moral denominada Desarrollos Residenciales Turísticos S.A. de C.V., la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante los oficios SAY/5485/2015, SAY/324/2016 y SAY/DAI/1150/2016 de fechas 15 de julio

de 2015, 23 de febrero y 22 de junio de 2016, respectivamente; a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera su opinión técnica debidamente fundada y motivada.

9. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1155/2016 de fecha 25 de julio de 2016, fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el Estudio Técnico bajo el número de Folio 124/16, respecto de la solicitud de Entrega – Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro, del fraccionamiento de tipo Residencial Medio denominado Palmas III, Delegación Municipal Epigmenio González, del cual se desprende lo siguiente:

“...
ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos de fecha 23 de febrero y 10 de junio de 2016, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento de Querétaro; el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado Legal de “Desarrollos Residenciales Turísticos”, 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 residencial medio denominado “Palmas III”,** ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

2. Mediante Escritura Pública 24,297 de fecha 22 de febrero de 1993, emitida por el Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, entonces Notario Público Titular número 5 de esta demarcación notarial, consta la constitución de la empresa denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos”, S.A. de C.V., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo la Partida 246 del Libro CXVIII de la Sección Mercantil.

3. Mediante Escritura Pública 14,233 de fecha 21 de abril de 2010, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 34 en esta ciudad, inscrita en el Registro Público del Comercio en el Folio Mercantil número 21532 de fecha 12 de septiembre de 2011; la empresa Desarrollos Residenciales Turísticos, S.A. de C.V., representada por el Lic. Norberto Alvarado Alegría en su carácter de Delegado Especial, otorga y confiere poder general para Actos de Administración, pleitos y cobranzas y representación de la Sociedad al Lic. Rubén Pozas Gutiérrez.

4. Mediante Licencia número 32/2004 de fecha 10 de febrero de 2004, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó la fusión de las Parcelas 55, 63, 77, 78 y 66 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, resultando una superficie total de 103,730.742m2.

5. Mediante oficio VE/505/2004 de fecha 26 de marzo de 2004, la Comisión Estatal de Aguas otorgó la factibilidad condicionada para el suministro de servicios de agua potable para 349 viviendas en las Parcelas 55, 63, 77, 78 y 66 Z-1 P1/2 del Ejido el Salitre ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante Dictamen de Uso de Suelo número 2004-2875 de fecha 10 de mayo de 2004, autorizó el uso de suelo para un desarrollo habitacional tipo medio en una superficie de 103,730.742 m2 con densidad de población de 200 Habitantes por Hectárea.

7. Mediante oficio con folio DDU/DU/4896/2004 de fecha 10 de septiembre de 2004, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el proyecto de Lotificación del Fraccionamiento denominado “Palmas III”, ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con las siguientes superficies:

FRACC. PALMAS III		
CUADRO DE SUPERFICIES		
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	%
DONACION	14,552.18	14.03
CANAL PLUVIAL	416.67	0.4
CONDOMINAL	70,385.05	67.85
VIALIDAD	18,376.83	17.72
TOTAL	103,730.73	100

El fraccionamiento Palmas III se conforma de los siguientes lotes:

CUADRO DE LOTES		
LOTE	USO	SUPERFICIE (M2)
1	CONDOMINAL	20,196.21
2	CONDOMINAL	16,163.50
3	CONDOMINAL	17,889.92
4	CONDOMINAL	16,135.42
5	DONACIÓN	14,552.18
6	CANAL PLUVIAL	416.67

8. Mediante oficio con folio SEDESU/SSMA/674/2004 de fecha 4 de octubre de 2004, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno Estatal emitió la autorización de Impacto Ambiental para el predio en que se desarrolló el fraccionamiento Palmas III.

- 9.** La Comisión Federal de Electricidad otorgó la factibilidad de servicio de energía eléctrica para el Fraccionamiento Palmas III, mediante oficio con número de control 326/2004 de fecha 9 de noviembre de 2004, en el cual se autorizaron también los proyectos de infraestructura eléctrica del Fraccionamiento.
- 10.** Mediante oficio con folio SSPM/DT/IT/677/04 de fecha 12 de noviembre de 2004, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal emitió el dictamen vial condicionado para el fraccionamiento en comento.
- 11.** La Comisión Estatal de Aguas autorizó el proyecto de agua potable, drenaje y alcantarillado pluvial del Fraccionamiento Palmas III, mediante oficio de aprobación DPI-523/2004 de fecha 15 de noviembre de 2004.
- 12.** En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 23 de noviembre de 2004, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió el Acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial medio denominado "Palmas III", ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 13.** Para dar cumplimiento a los Resolutivos Segundo, Tercero y Décimo Tercero del Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de noviembre de 2004, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió el Acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial medio denominado "Palmas III", el promotor presenta la siguiente documentación:
- Recibo Único de Pago No. F-280252 de fecha 6 de diciembre de 2004, emitido por la Secretaría de Economía y Finanzas Municipal, el cual ampara la cantidad de \$407,353.48 (Cuatrocientos siete mil trescientos cincuenta y tres pesos 48/100 M.N.), por concepto de Superficie Vendible del fraccionamiento.
 - Recibo Único de Pago No. F- 280250 de fecha 6 de diciembre de 2004, emitido por la Secretaría de Economía y Finanzas Municipal, el cual ampara la cantidad de \$6,158.55 (Seis mil ciento cincuenta y ocho pesos 55/100 M.N.), por concepto de Nomenclatura de calles del fraccionamiento.
 - Recibo Único de Pago No. F- 280249 de fecha 6 de diciembre de 2004, emitido por la Secretaría de Economía y Finanzas Municipal, el cual ampara la cantidad de \$116,872.63 (Ciento dieciséis mil ochocientos setenta y dos pesos 63/100 M.N.), por concepto de Derechos de Supervisión del fraccionamiento.
- 14.** Para dar cumplimiento al Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de noviembre de 2004, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió el Acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial medio denominado "Palmas III", el promotor presentó copia de la Escritura Pública 27,433 de fecha 8 de diciembre de 2004, pasada ante la fe del Lic. Ricardo Rayas Macedo, Notario Público Titular de la Notaría Número 13 de esta demarcación, mediante la cual se protocolizó la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 14,552.18 m2, correspondiente al área de equipamiento urbano y áreas verdes y la superficie de 18,376.83m2 por concepto de vialidades, dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio Real 168105/1 operación 32.
- 15.** En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 14 de diciembre de 2004, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió el Acuerdo relativo a la Autorización para Venta Provisional de Lotes del fraccionamiento de tipo residencial medio denominado "Palmas III", ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 16.** Mediante Acta de Entrega-Recepción de fecha 26 de marzo de 2006, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa promotora, la red de Electrificación en Media y Baja Tensión del Fraccionamiento "Palmas III", según convenio Número 19248/2004 celebrado el 19 de septiembre de 2004.
- 17.** El departamento de Alumbrado Público, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió la Autorización del Proyecto de alumbrado público del fraccionamiento denominado "Palmas III", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, mediante oficio SSPM/DAP/1509/2015, de fecha 01 de julio de 2015.
- 18.** Mediante oficio SSPM/ DGM/IV/3252/2015 de fecha 16 de julio de 2015, la Dirección de Guardia Municipal emitió el Visto Bueno del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, en el que se manifiesta que el proyecto denominado Palmas I y Palmas III, correspondiente al fraccionamiento en comento, ha cumplido con las acciones de mitigación vial indicadas en el oficio SSPM/DT/IT/677/04 de fecha 12 de noviembre de 2004.
- 19.** Mediante oficio DMC/DSCE/2166/2015 de fecha 11 de agosto de 2015 emitido por la Dirección Municipal del Catastro, informa que de acuerdo a los registros catastrales del fraccionamiento "Palmas III", se cuenta con una superficie vendible enajenada al 100%.
- 20.** Con oficio SSPM/DAAP/0124/2015 de fecha 8 de noviembre de 2015, el Departamento de Alumbrado Público emitió el Dictamen Técnico aprobatorio de Servicio para la Recepción de Obra correspondiente al fraccionamiento Palmas III.
- 21.** Presenta copia de las Actas Administrativas de Entrega-Recepción de la Infraestructura Hidráulica Exterior de los condominios que conforman el Fraccionamiento Palmas III, emitidas por la Comisión Estatal de Aguas como sigue:
- Para el Condominio C, Acta de fecha 21 de noviembre de 2015,
 - Para el Condominio F, Acta de fecha 13 de febrero de 2006,
 - Para el Condominio E, Acta de fecha 17 de agosto de 2006 y
 - Para el Condominio D, Acta de fecha 19 de octubre de 2006.

22. Presenta copia del Acta Administrativa de Entrega-Recepción de la Infraestructura Hidráulica Exterior del Fraccionamiento Palmas III, emitida por la Comisión Estatal de Aguas con fecha 2 de junio de 2004, correspondiente a la construcción de 4 tanques de mampostería con capacidad de 250 m3 para almacenamiento y distribución de agua potable del Fraccionamiento.

23. Así mismo, Presenta copia del Acta Administrativa de Entrega-Recepción de la Infraestructura Hidráulica Exterior del Fraccionamiento Palmas III, emitida por la Comisión Estatal de Aguas con fecha 22 de septiembre de 2004, correspondiente a la línea de conducción de agua potable del Fraccionamiento.

24. Con fecha 29 de febrero de 2016, se realizó la visita de inspección al fraccionamiento "Palmas III" por personal de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, así como de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, Dirección de Mantenimiento y Operación Vial, 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.

25. Derivado de lo anterior, con fecha 15 de marzo de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió el reporte de supervisión de obras de urbanización del Fraccionamiento "Palmas III".

26. Posteriormente, mediante oficio DDU/COU/FC/2028/2016 de fecha 31 de mayo de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento "Palmas III", ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

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 "Palmas III"** al Municipio de Querétaro 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 **\$2,518,080.58 Dos millones quinientos dieciocho mil ochenta pesos 58/100 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 "**Palmas III**" 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 Secretaría de Servicios Públicos Municipales y la Secretaría de Movilidad.

El promotor deberá realizar la entrega física de las áreas verdes, sistema de alumbrado público y recolección de basura ante la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para lo cual contará con un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la aprobación del Acuerdo de Cabildo correspondiente.

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."

10. Mediante oficio SSPM/738/2016 de fecha 31 de octubre de 2016, signado por el Lic. Alejandro González Valle, Secretario de Servicios Públicos Municipales informa, que por cuanto ve a la obligación de habilitación de áreas verdes del fraccionamiento Palmas III, esa dependencia no tiene ningún inconveniente en que sea permutada por la aportación en especie de árboles, lo anterior en atención a la petición presentada por la solicitante ante la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 30 de agosto de 2016.

11. Que mediante oficio SEDECO/CO/DDU/COU/FC/1570/2016 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 23 de noviembre de 2016, el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología informa, que esa Secretaría no tiene ningún inconveniente en que se realice la permuta expresada en el oficio SSPM/738/2016, ya que es la Secretaría de Servicios Públicos Municipales la Dependencia que cuenta con las facultades Legales para determinar la permuta de la obligación referida.

12. Que a través del oficio OAG/DCVO/3178-2269/2016, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 13 de diciembre de 2016, signado por el Lic. Oscar Rangel González, Abogado General y en relación a la posibilidad de permutar la obligación de habilitar las áreas verdes del fraccionamiento Palmas III, mediante la aportación en especie de árboles, informa lo siguiente:

"Atendiendo lo anterior, para que sea viable la permuta de la habilitación de áreas verdes, en concordancia con lo establecido en el resolutivo DÉCIMO PRIMERO del Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de noviembre de 2004 mediante el cual el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial medio denominado "Palmas III", el cual señala textualmente:

“DÉCIMO PRIMERO. El promotor deberá someter a revisión y aportación de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, el proyecto de áreas verdes para definir oportunamente la infraestructura, equipamiento y mobiliario urbano que será necesario para dichas áreas y que deberá ejecutar a su costa. El promotor del Fraccionamiento, previamente deberá obtener la aprobación del proyecto antes citado para solicitar la venta provisional de lotes”.

Será la Secretaría de Servicios Públicos Municipales quien deberá cuantificar el costo que le correspondía realizar al promotor de acuerdo con el proyecto de habilitación de áreas verdes que le fue autorizado, esto a fin de que al ser sustituida la obligación, se tomó como referencia dicho costo para la aportación de árboles en especie, como sugiere la misma dependencia en su oficio SSPM/738/2016.”

13. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico con folio 124/16, así como la información vertida tanto por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Oficina del Abogado General y la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología; 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/020/2017 de fecha 11 de enero de 2017, 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, 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 124/16 emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología citado dentro del considerando 9 del presente Acuerdo, así como con la información vertida tanto por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Oficina del Abogado General; se considera viable la autorización definitiva para la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Palmas III, 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 según se refiere en el antecedente 16 del Estudio Técnico, Actas Administrativas de Entrega Recepción de la Infraestructura Hidráulica Exterior de los Condominios que conforman el Fraccionamiento, Acta de la construcción de cuatro tanques para almacenamiento y distribución de agua potable, 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 21, 22 y 23 del citado Estudio Técnico; asimismo el antecedente 24 del mismo, refiere que con fecha 29 de febrero de 2016 se realizó la visita de inspección al fraccionamiento por personal de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, así como de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, Dirección de Mantenimiento y Operación Vial, verificándose que el fraccionamiento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, y en lo que respecta a las obras de urbanización, estas causan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento, por lo que en el antecedente 26 de dicho Estudio Técnico se menciona que a través del oficio DDU/COU/FC/2028/2016 de fecha 31 de mayo de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el fraccionamiento Palmas III; no omitiendo mencionar que por cuanto ve a la obligación de habilitación de áreas verdes, se considera viable que dicha obligación sea sustituida por la aportación de árboles en especie.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 17 de enero de 2017, en el Punto 5, Apartado IV, inciso 6, 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 Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Palmas III, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico con número de Folio 124/16, referido en el Considerando 9 nueve, del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la sustitución de la obligación correspondiente a la habilitación de áreas verdes del fraccionamiento Palmas III, por la aportación de árboles en especie, lo anterior de conformidad con lo prevenido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, la Oficina del Abogado General y la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales a efecto de que determine la cuantificación que corresponderá por la aportación de árboles en especie que deberá realizar la persona moral denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos”

Sociedad Anónima de Capital Variable, en sustitución de la obligación de habilitación de áreas verdes, misma que deberá quedar solventada en un plazo que no exceda de 30 días naturales a partir de la notificación del presente acuerdo, debiendo remitir constancia de su cumplimiento ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. El promotor deberá realizar en un plazo no mayor a 30 días naturales, a partir de la notificación del presente Acuerdo, la entrega física del sistema de alumbrado público y recolección de basura, ante la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, debiendo remitir constancias de su cumplimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO. 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, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de \$2,518,080.58 (Dos millones quinientos dieciocho mil ochenta pesos 58/100 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 presente Acuerdo, en la inteligencia de que dicha fianza, sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y Secretaría de Movilidad.

SEXTO. 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 “Desarrollos Residenciales Turísticos”, S.A. de C.V.; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública, debidamente inscrita, a la Secretaría del Ayuntamiento, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, 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, mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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.

TRANSITORIOS

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 Desarrollos Residenciales Turísticos, 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 Ingresos, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos”, 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 18 DIECIOCHO DE ENERO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, 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 17 de Enero del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) y Corredor Urbano (CoU) a Uso de Suelo Comercial y de Servicios e Industrial, con Etapa de Desarrollo a corto plazo, para la parcela 106 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. Los cambios de uso de suelo se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.
4. En atención a la solicitud del licenciado Mauricio Javier Salazar Vera, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada GAYA DESARROLLOS S.A.P.I. de C.V., referente al Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso de Suelo Comercial y de Servicios e Industrial, con Etapa de Desarrollo a corto plazo, para la parcela 106 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente 348/DAI/2016.
5. Que mediante escritura pública número 82,180, de fecha 21 de Septiembre de 2012, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se protocoliza la constitución de la persona moral denominada “GAYA DESARROLLOS” Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.
6. Que mediante escritura pública número 23,391, pasada ante la fe del licenciado Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble en estudio a favor de la persona moral denominada “GAYA DESARROLLOS”, S.A.P.I. de C.V., escritura que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00445046/003, de fecha 04 de Abril del 2014.
7. Que mediante escritura pública número 31,877, de fecha 8 de Junio de 2015, pasada ante la fe del licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público titular de la Notaría 32 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, se acredita la personalidad del licenciado Mauricio Javier Salazar Vera, como apoderado legal de la persona moral denominada GAYA DESARROLLOS S.A.P.I. de C.V.
8. Mediante el oficio número SAY/DAI/011/2017 de fecha 10 de Enero del año 2017 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.
9. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro remitió a la Secretaría del Ayuntamiento, la opinión técnica relativa a la solicitud del Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) y Corredor Urbano (CoU) a Uso de Suelo Comercial y de Servicios e Industrial, con Etapa de Desarrollo a corto plazo, para la parcela 106 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado de la Persona Moral denominada Gaya Desarrollos S.A.P.I. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), A USO Comercial y de Servicios e Industrial,

para la Parcela 106 Z-3 P ½ del Ejido Tlacote El Bajo, con superficie de 4-13-08.42 Hectáreas, localizada en la delegación municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior, derivado del interés del promotor, de llevar a cabo en la Parcela 106 Z-3 P ½ del Ejido Tlacote El Bajo en estudio, un proyecto integral que contempla el establecimiento de actividades comerciales, de servicios, e industriales.

2. Mediante escritura 81,180 de fecha 21 de septiembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría número 7 de la demarcación notarial de Querétaro, se formaliza la constitución de la Sociedad Mercantil denominada "Gaya Desarrollos", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, de la cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

3. Con fecha 30 de diciembre de 2013, y mediante escritura 23,391, documento pasado ante la fe del Lic. Moises Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se acredita la propiedad de la Parcela 106 Z-3 P ½, del Ejido Tlacote El Bajo, a favor de la Sociedad Mercantil denominada "Gaya Desarrollos", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 445046/0003 de fecha 4 de abril de 2014.

4. La Sociedad Mercantil denominada "Gaya Desarrollos", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, otorga poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor del licenciado Mauricio Javier Salazar Vera, mediante escritura 31,877 de fecha 8 de junio de 2015.

5. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que la Parcela 106 Z-3 P ½ del Ejido Tlacote El Bajo, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola, contando el frente de la Parcela con uso de suelo de Corredor Urbano (CoU).

6. De revisión al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, la Dirección de Ecología emite el Oficio No. DEM/DPA/352/2016 señala que la parcela se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA), número 100, denominada Zona Urbana Querétaro, cuya política es de uso urbano, cuyo objetivo es el de Propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad de Querétaro, para amortiguar los conflictos e impactos ambientales, en concordancia con el crecimiento natural de la población, y a la normatividad e instrumentos de planeación urbana vigentes, debiendo proteger la cubierta vegetal en los sitios donde haya una restricción o condicionante emitida por una autoridad federal, estatal o municipal.

7. De acuerdo con la petición original del promotor, en el área en estudio pretende llevar a cabo un proyecto integral, que contempla la creación de espacios destinados a actividades comerciales, de servicios e industriales, y conforme a la propuesta presentada por el promotor, se pretende destinar a uso Comercial y de Servicios (CS), una superficie de 26,850.482 m², y para uso industrial, una superficie de 14,457.939 m², destacando que para acceder a la fracción sobre la cual se solicita el uso industrial, se considera una superficie que se destinará para acceso y que se ubica en la colindancia sur del predio.

8. El acceso al predio es a través de una vialidad primaria con carácter regional, Libramiento Sur poniente, vialidad de enlace del tráfico interurbano de la Ciudad de Querétaro en su zona poniente, con comunicación con los municipios de Corregidora y Huimilpan, así como con conexión al Estado de Guanajuato. Esta vialidad constituye una opción viable de liberación del tráfico de la zona urbana, contando actualmente con condiciones de rodamiento de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, vialidad desarrollada en 4 carriles a contraflujo, separados por un camellón central estando el predio cercano al Boulevard Peña Flor ubicado al norte, que da acceso a la zona denominada Ciudad del Sol, por lo que previo a su desarrollo se debe presentar el estudio de movilidad correspondiente, emitido por la Secretaría de Movilidad, acatando las medidas y presentando evidencia a su cumplimiento que le sean señaladas.

9. El promotor en caso de que el H. Ayuntamiento conceda la modificación de uso de suelo solicitado, debe garantizar la dotación de los servicios e infraestructura en el sitio para su actividad, contemplando las medidas de seguridad o recomendaciones que le indique la Unidad de Protección Civil del Municipio, en relación a los proyectos que se pretendan llevar a cabo al interior de la Parcela y de acuerdo al manejo de materiales que se pudiesen almacenar y/o utilizar en la superficie destinada para uso industrial, dada su cercanía con zonas habitacionales, así como las restricciones por el manejo o separación de residuos industriales no peligrosos producidos, con el objeto de evitar que se mezclen con otros emanados de los propios procesos de producción, así mismo para las actividades industriales a establecer se debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, derivado de los materiales utilizados en los procesos que se pretendan llevar a cabo, con la finalidad de minimizar los riesgos que las actividades que se lleven a cabo puedan tener en los habitantes de los fraccionamientos de los alrededores, debiendo acatar las medidas de mitigación que le sean señaladas.

10. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que el predio en estudio tiene acceso a través del Libramiento Surponiente, en un área en proceso de desarrollo, y en donde se carece de infraestructura urbana a nivel de banquetas y guarniciones al frente del predio, así como de servicios de infraestructura hidráulica y sanitaria ni de alumbrado, sin embargo sobre la vialidad que da frente, se cuenta con tendido de red eléctrica, instalada sobre postes de concreto. Adicionalmente, el predio se encuentra libre de construcciones en su interior, sin embargo existe vegetación a nivel de matorrales, arbustos y algunos ubicados de manera diseminada en el predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) y Corredor Urbano (CoU), a uso Comercial y de Servicios (CS), para una superficie de 26,850.482 m², y para uso Industrial, una superficie de 14,457.939 m², para la Parcela 106 Z-3 P ½ del Ejido Tlacote El Bajo, localizada en la delegación municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior dada la ubicación de la parcela en estudio, al encontrarse en una zona de transición con el área urbana en proceso de desarrollo, y toda vez que la Parcela cuenta con superficie adecuada para las actividades propuestas, con acceso generado a través de una vialidad de carácter regional que le permite contar con conectividad y accesibilidad hacia distintos sitios, colindante con áreas con usos para Corredor Urbano con lo que se propicia la consolidación y ocupación de vacíos urbanos, siempre y cuando las actividades industriales a establecer no generen alteraciones a las actividades urbanas a fin de propiciar un ordenamiento urbano, con lo que se fomenta un crecimiento de manera controlada, generando una ciudad con un crecimiento planificado, lo que aunado a lo anterior, contribuye a apoyar a lo señalado en el Plan Municipal 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 a obtener las licencias de construcción correspondientes, se deben presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
 - Presentar 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, debiendo considerar el escurrimiento pluvial que pasa atraviesa en sentido norte – sur, localizado en la colindancia del predio 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.
 - El uso industrial debe ser para usos y/o destinos compatibles con industria ligera, no permitiéndose el almacenamiento de productos peligrosos, para lo cual debe el promotor obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto que se pretenda llevar a cabo, debiendo acatar y dando cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas
 - Presentar ante la Ventanilla única de Gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, Licencia de construcción y demás que requiera para generar su proyecto. debiendo señalar de manera específica la ubicación de las actividades que se generarán, accesos, características generales, debiendo dar cumplimiento con lo señalado en la normatividad aplicable para su proyecto.
 - El promotor debe realizar a su costa, las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
 - Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido 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.
 - El promotor debe obtener las autorizaciones correspondientes de parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, ejecutando a su costa las obras necesarias para realizar la incorporación de su predio al Libramiento Surponiente.
 - Dado el tipo de proyecto a desarrollar 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, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
 - Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
 - A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
 - Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal 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.
 - 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 de Gobierno.
 - 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.
 - En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.”
- 10.** De la misma manera derivado de la petición presentada, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/019/2017, de fecha 10 de Enero del 2017, a la Secretaría de Movilidad de la cual es titular el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, emitiera su opinión técnica al respecto debidamente fundada y motivada.
- 11.** Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/020/2017 de fecha 11 de Enero de 2017, 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 el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) y Corredor Urbano (CoU) a Uso de Suelo Comercial y de Servicios e Industrial, con Etapa de Desarrollo a corto plazo, para la parcela 106 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 17 de Enero del 2017, en el punto 5, apartado IV, inciso 8, 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 Preservación Ecológica Agrícola (PEA) y Corredor Urbano (CoU) a Uso de Suelo Comercial y de Servicios e Industrial, con Etapa de Desarrollo a corto plazo, para la parcela 106 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de acuerdo a la Opinión Técnica, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, señalada en el considerando 9 nueve del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El Propietario del inmueble, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opiniones Técnicas citadas en los Considerandos 9 nueve y 10 diez del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

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

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su legal notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo al 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 del Municipio de Querétaro, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y notifique al propietario del predio.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 18 DIECIOCHO DE ENERO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de Diciembre del 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la aceptación de donación de la fracción 2, de la parcela 534 Z-8 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, por concepto de transmisión que se debe aportar para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro por la autorización de los proyectos urbanos que se lleven a cabo en las fracciones 1 y 3 de la parcela 534 Z-8 P 1/2, del mismo Ejido, 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 Código Urbano del Estado de Querétaro señala que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.

4. Compete al H. Ayuntamiento resolver lo relativo aceptación de donación de la fracción 2, de la parcela 534 Z-8 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, por concepto de transmisión que se debe aportar para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro por la autorización de los proyectos urbanos que se lleven a cabo en las fracciones 1 y 3 de la parcela 534 Z-8 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui.

5. El 21 de Octubre y 22 de Noviembre del 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por el ingeniero Alejandro Zendejas Henández, mediante los cuales solicita la autorización de aceptación de donación de la fracción 2, de la parcela 534 Z-8 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 6,034.903 m², correspondiente a una sección de vialidad, por concepto de transmisión que se debe aportar para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio del diez por ciento de la superficie total del predio, para áreas de equipamiento urbano, por la autorización de los proyectos urbanos que se pretenden llevar a cabo en las fracciones 1 y 3 de la parcela 534 Z-8 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui; radicándose el expediente 315/DAI/2016.

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

7. Mediante escritura pública número 27,482, de fecha 08 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del licenciado Jorge Lois Rodríguez, titular de la Notaría Pública número 9 de esta ciudad, se protocoliza la subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui en tres fracciones identificadas, autorizada mediante documento con folio FUS201500291, para quedar de la siguiente manera: Fracción 1 con superficie de 37,828.238 m²; Fracción 2 con superficie de 6,034.903 m²; y Fracción 3 con superficie de 10,838.659 m².

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 493759/0001, que el predio que nos ocupa, se encuentra libre de gravamen.

8. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 08 de marzo de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en el Boulevard Misión de San Francisco, identificado como

fracción 3, resultante de la subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2, del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

9. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 30 de Agosto del 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios, para la fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

10. Mediante oficio SAY/DAI/2391/2016, de fecha 28 de Noviembre de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología de la cual es Titular el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

11. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1628/2016, de fecha 1 de Diciembre de 2016, la opinión técnica bajo el Folio número **234/16** relativa a la aceptación de donación de la fracción 2, de la parcela 534 Z-8 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 6,034.903 m², correspondiente a una sección de vialidad, por concepto de transmisión que se debe aportar para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio del diez por ciento de la superficie total del predio y/o predios, para áreas de equipamiento urbano, por la autorización de los proyectos urbanos que se lleven a cabo en las fracciones 1 y 3 de la parcela 534 Z-8 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, solicita la autorización de aceptación de donación de la fracción 2, de la parcela 534 Z-8 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 6,034.903 m², correspondiente a una sección de vialidad, por concepto de transmisión gratuita que se debe aportar para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio del diez por ciento de la superficie total del predio, para áreas de equipamiento urbano, por la autorización de los proyectos urbanos que se pretenden llevar a cabo en las fracciones 1 y 3 de la parcela 534 Z-8 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui.

2. Dicha petición se deriva de la petición del municipio por la modificación en el trazo y desarrollo de la sección de vialidad en la fracción referida propiedad del solicitante, para atender el requerimiento de colonos de generar una vialidad alterna de incorporación a la zona, para lo cual el propietario de la Parcela, ejecuto las obras de urbanización correspondientes a la continuación de la vialidad denominada Misión San Francisco, en el tramo de Boulevard de la Campana, hasta su conexión con la carretera Federal 57 (Paseo de La República), en la delegación municipal de Santa Rosa Jáuregui.

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

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

4. Con fecha 09 de junio de 2015 la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la autorización de Subdivisión de predios mediante documento con folio FUS201500291, en el cual se autoriza la subdivisión de la parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui en 3 fracciones, las cuales cuentan con las siguientes superficies:

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

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

5. De conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que la Fracción 1 Parcela 534 Z-8 P ½ del ejido Santa Rosa Jáuregui en estudio, cuenta con los siguientes usos de suelo: La fracción poniente se ubica en una zona con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) y el resto correspondiente a la fracción oriente, cuenta con uso de suelo de Espacio Abierto (EA).

6. Así mismo, en la colindancia norte el citado instrumento de planeación urbana considera el trazo de una vialidad en proyecto correspondiente a la continuación de la vialidad denominada Boulevard Misión de San Francisco, desde su intersección con el Boulevard Jurica La Campana hasta su conexión con la carretera federal 57 (identificada como Paseo de la República), que incorporaba una fracción por alineamiento de la Parcela 534 Z-8 P ½ del ejido Santa Rosa Jáuregui, sin embargo debido a la modificación en el trazo de la misma, la totalidad de la vialidad se desarrollo por el promotor al interior de la parcela en comento, en la fracción 2 con superficie de 6,034.903 m².

7. La modificación en el trazo de la vialidad y su desarrollo, se genera para atender peticiones al municipio de habitantes de la zona de Juriquilla, dada su necesidad de contar con accesos y salidas más accesibles de la zona y que permitan generar mejoras en la infraestructura vial de la zona, por lo que con el desarrollo de la citada continuidad vial, se propicia una movilidad más adecuada en el sitio, además de ser una opción real que permitirá la reducción de distancias de traslado, lo que a su vez repercute en la disminución en los tiempos de recorrido de los vecinos de los diferentes desarrollos habitacionales de la zona, hasta su conexión con la carretera Federal 57 (Paseo de La República), generando alternativas viales a la ciudadanía.

8. La ampliación del Boulevard Misión de San Francisco es continuidad al poniente de los fraccionamientos Jurica Misiones y Jurica la Sierra en la zona de Juriquilla, la cual se incorpora a la estructura vial de la zona partiendo del predio propiedad de la Comisión Federal de Electricidad, identificado como Subestación eléctrica Jurica, localizada al oriente del fraccionamiento Punta Juriquilla, en una fracción en proceso de transmisión por parte de la Comisión Federal de Electricidad, al Municipio de Querétaro, continuando por la Fracción 2 resultante de la Subdivisión de la Parcela 534, Z-8, P 1/2 perteneciente al Ejido Santa Rosa Jáuregui propiedad del solicitante, sobre la cual la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con fecha 30 de julio de 2015 emite la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, así como la Autorización de la Nomenclatura y se conecta al oriente con la carretera Federal 57, contando con una longitud promedio aproximada de 252.930 metros y una sección vial regular; conformada por banquetas de 2.00 metros en ambos lados incluye guarnición, arroyos vehiculares de 8.00 metros, camellón de 2.00 metros y glorieta central de 10.00 metros de diámetro; proyectada con pavimento de concreto asfáltico, banquetas y guarniciones de concreto, red de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Electrificación y Alumbrado Público.

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se verificó que la superficie propuesta para ser recibida en donación, y que corresponde a la fracción 2 de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del ejido Santa Rosa Jáuregui, se encuentra actualmente urbanizada, contando con dos cuerpos viales generados a contraflujo, contando cada cuerpo vial con dos carriles, además de contar con guarniciones de concreto, siendo que el arroyo vehicular se desarrolla a base de carpeta asfáltica, misma que es de reciente habilitación, contando adicionalmente con un camellón central que sirve como limitante en la delimitación de los sentidos vehiculares.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera técnicamente Viable, la aceptación de donación de la fracción 2, de la parcela 534 Z-8 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 6,034.903 m², correspondiente a una sección de vialidad, por concepto de transmisión gratuita que se debe aportar para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio del diez por ciento de la superficie total del predio y/o predios, para áreas de equipamiento urbano, por la autorización de los proyectos urbanos que se lleven a cabo en las fracciones 1 y 3 de la parcela 534 Z-8 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior toda vez que la fracción de terreno propuesta en donación, corresponde a una sección propuesta de vialidad que permitirá garantizar su incorporación a la estructura vial de la zona en que se encuentra la parcela, generando una conexión ágil y fluida en beneficio de los habitantes de la zona, con la disminución de tiempos de comunicación y que brindará una mayor seguridad peatonal y vehicular a los transeúntes y automovilistas, garantizando adicionalmente con la transmisión de su superficie mediante escritura pública a favor del municipio de Querétaro, la certeza jurídica de que la sección vial referida forma parte del patrimonio municipal en su ámbito de infraestructura vial, con la introducción de los servicios de urbanización por parte del promotor, no obstante de autorizarse la aceptación como donación de la sección de vialidad, se debe condicionar a lo siguiente:

- El promotor obtener las autorizaciones necesarias para determinar la superficie que debe transmitir por el desarrollo de sus proyectos, y de existir diferencias en las superficies, la Secretaría de Administración en conjunto con la Secretaría de obras públicas y la Dirección de Catastro municipal, deben llevar a cabo los trabajos técnicos necesarios, a fin de verificar que la sección a transmitir cuenten con las características necesarias para su funcionalidad y operatividad adecuada, en donde las superficies, medidas y colindancias, serán determinadas por los trabajos técnicos realizados.
- El promovente, debe coordinarse con personal de la Secretaría de Administración y la Oficina del Abogado General, para llevar a cabo el proceso de escrituración del predio, 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 General de Gobierno Municipal.
- El promotor debe concluir las obras de urbanización de acuerdo con lo señalado en los antecedentes, en donde los gastos generados serán a su costa
- A fin de generar una imagen urbana adecuada y homogénea en la zona, el camellón central, debe ser habilitado por el promotor, de conformidad con las características que le sean señaladas por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para lo cual, el promotor debe coordinarse con personal de la Secretaría referida."

12. 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/8670/2016 de fecha 06 de diciembre 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 aceptación de donación de la fracción 2, de la parcela 534 Z-8 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, por concepto de transmisión que se debe aportar para dar cumplimiento a lo

señalado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro por la autorización de los proyectos urbanos que se lleven a cabo en las fracciones 1 y 3 de la parcela 534 Z-8 P 1/2, del mismo Ejido, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 234/16 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología....”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de Diciembre del 2016, en el punto 7, apartado III, 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 aceptación de donación de la fracción 2, de la parcela 534 Z-8 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, por concepto de transmisión que se debe aportar para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro por la autorización de los proyectos urbanos que se lleven a cabo en las fracciones 1 y 3 de la parcela 534 Z-8 P 1/2, del mismo Ejido, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de acuerdo a la Opinión Técnica **234/16**, señalada en el considerando 11 once 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 11 once del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

CUARTO. La transmisión de la fracción 2, de la parcela 534 Z-8 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui deberá otorgarse mediante escritura pública a favor del Municipio de Querétaro e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al promotor, 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 del Municipio 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, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique al ingeniero Alejandro Zendejas Hernández.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 CATORCE DE DICIEMBRE 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 27 de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el incremento en la densidad de población de 200 hab./ha. a 600 hab./ha. (H6), la modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.8, así como al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 6.0, y de la Altura máxima de construcción de 3 niveles a 30 niveles con 100 metros de altura, para el predio ubicado en la Avenida Loma de Pinal de Amoles lote 33, del fraccionamiento denominado La Ermita, 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. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
4. Mediante escrito de fecha 18 de febrero de 2016, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el ciudadano José Armando Vergara Anaya, Representante Legal de la empresa denominada “PEPOIS S.A. de C.V.” Personalidad que acredita mediante Escritura Pública no. 30,980 pasada ante la fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Notario Adscrito la notaria No. 2, solicita lo siguiente: “el incremento de Densidad de H2 (200 habitantes por Hectárea) a H6 (600 habitantes por hectárea) del desarrollo denominado “La Ermita”, cuya superficie total es de 65,000 m²; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 038/DAI/2016.
5. El solicitante acredita la propiedad de una fracción del predio ubicado en la Fracción Segunda del Casco de Carretas, mediante la escritura pública 16,927 de fecha 19 de junio de 1985, documento pasado ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Arias, Titular de la Notaría Pública número 10 de la ciudad de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 69, Libro 95-A, Tomo XIV, Sección Primera, de fecha 31 de julio de 1986.
6. Mediante los oficios SAY/DAI/1230/2016 de fecha 05 de julio y SAY/DAI/1520/2016 de fecha 18 de agosto, ambos de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó su Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, derivado de la petición presentada por la empresa denominada “PEPOIS S.A. de C.V.”, a través de su Representante Legal, misma que fue remitida mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1295/2016 bajo el número de Folio **156/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante diversos escritos, dirigidos al Secretario del Ayuntamiento, el Lic. José Armando Vergara Anaya, Apoderado Legal de la empresa PEPOIS S.A. de C.V., solicita la autorización para el Incremento de densidad de población de 200 hab./ha. a 600 hab./ha. (H6), modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.8, así como al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 6.0, y de la Altura máxima de construcción de 3 niveles a 30 niveles con 100 metros de altura, para el predio identificado como lote 33, del fraccionamiento denominado La Ermita, con superficie de 64,815.70 m², delegación municipal Villa Cayetano Rubio.

2. La empresa PEPOIS S.A. de C.V., acredita la propiedad de una fracción del predio ubicado en la Fracción Segunda del Casco de Carretas, mediante la escritura pública 16,927 de fecha 19 de junio de 1985, documento pasado ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Arias, Titular de la Notaría Pública número 10 de la ciudad de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 69, Libro 95-A, Tomo XIV, Sección Primera, de fecha 31 de julio de 1986.

3. Mediante escritura 22,727 de fecha 15 de enero de 2013, ante la fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 2 de la demarcación notarial de Querétaro, la persona moral denominada "PEPOIS", Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga poder general para pleitos y cobranzas, a favor del C. José Armando Vergara Anaya.

4. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, el fraccionamiento denominado La Ermita, dentro del que se encuentra el lote 33, cuenta con un uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), ubicando al oriente del predio un escurrimiento pluvial, mismo que deberá considerar en su proyecto, a fin de que se lleven a cabo las obras necesarias para su canalización.

El fraccionamiento La Ermita corresponde a un proyecto habitacional de tipo residencial, desarrollado en su Etapa 1 con lotes unifamiliares y dos lotes condominales actualmente construidos, con acceso a través de una vialidad única en la parte central del desarrollo, vialidad denominada Avenida Loma de Pinal de Amoles, la cual se conecta a su vez hacia la Avenida Constituyentes, donde se da la intersección con el acceso los fraccionamientos Vista Hermosa y Vista Dorada. Actualmente en el fraccionamiento se observa un flujo vial moderado con incremento Vehicular continuo, hasta el entronque con el Boulevard Bernardo Quintana en donde se genera una mezcla de transporte urbano, suburbano y particular entremezclado, punto, en el que se concentra una carga vehicular importante. Teniendo la vialidad en comento una sección que va disminuyendo de los 16 a los 12 metros en la cercanía con el Lote 33 en estudio, la cual hacia el norte da acceso a tres macrolotes de la Etapa 2, de los cuales para los Lotes 34 y 35 el Ayuntamiento autorizó el incremento en la densidad de población a 600 hab/ha, por lo que a efecto de contar con las mismas condiciones el promotor pretende desarrollar proyectos que cuenten con características similares a las consideradas para los lotes referidos, con la construcción de edificaciones verticales conservando el carácter residencial de los desarrollos, aprovechando la topografía del lugar, y en congruencia con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, que contempla en su Eje 3, dentro de sus líneas de acción, la generación de una ciudad compacta, lo que requiere de procesos para redirigir la expansión interna y vertical, lo cual se logra con el uso y aprovechamiento de vacíos urbanos a fin de evitar que la mancha urbana se siga expandiendo, y con la generación de vivienda vertical, se eficiente el uso de suelo, dotándolo de instalaciones y obras complementarias que otorgan una mayor posibilidad de utilización del suelo, y dadas las características de los proyectos verticales para destino de vivienda, se promueve la cultura de convivencia, y este tipo de edificaciones permite crear mayores espacios libres al interior, buscando conservar una armonía visual que se integre a la imagen urbana existente en la zona.

5. La zona en que se encuentra el predio no se tienen detectadas fallas geológicas, sin embargo en el predio se observa una topografía y pendientes que se deberán considerar en su proyecto, generando acciones para mitigar los escurrimientos pluviales a la parte más baja de la zona. En cuanto al uso de suelo predominante en la zona es habitacional, de tipo residencial y residencial medio en los fraccionamientos colindantes con desarrollos de vivienda en una y dos plantas de construcción, como son los fraccionamientos Loma Dorada, Vista Dorada y Milenio III, con densidades de población heterogéneas, en los que se han construido desarrollo habitacionales con proyectos que generaran una visual e imagen urbana moderna con vista hacia la zona baja de la ciudad, en base a lo cual se considero el incremento en las densidades de población de 300 hab/ha, 400 hab/ha. y 500 hab./ha. en una fracción colindante de la Fase A del fraccionamiento Milenio III y lotes de la Ex Hacienda de Carretas, modificando la estructura e imagen urbana.

6. En lo que respecta a la petición del promotor, considerando la densidad de población de 200 hab./ha asignada para el predio por el Plan Parcial de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, así como la superficie de 64,815.70 m² con que cuenta, podría desarrollar un proyecto con 259 viviendas, siendo que para la densidad de población de 600 hab./ha. solicitada, estaría en posibilidad de generar un proyecto con 778 viviendas, lo que implica un incremento de 519 viviendas.

Con el proyecto presentado por el promotor se busca ser congruente con lo señalado en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla dentro de sus líneas de acción, la generación de una ciudad compacta, lo que requiere de procesos para redirigir la expansión interna y vertical, lo cual se logra con el uso y aprovechamiento de vacíos urbanos a fin de evitar que la mancha urbana se siga expandiendo, para lo cual se contempla dentro de las líneas de acción, el instrumentar las medidas necesarias para el impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que es congruente con el proyecto en estudio, en base a lo cual el promotor pretende el incremento de densidad solicitada, a fin de generar un proyecto de características similares, que le permitan dar un mayor aprovechamiento a su terreno, dada su ubicación, superficie y características topográficas

7. Para estar en posibilidad de llevar a cabo su proyecto que comprende la construcción de edificaciones bajo el esquema de vivienda vertical, conforme a la densidad de población referida, requiere modificar la normatividad por zonificación aplicable para el predio, de acuerdo con lo señalado por el citado instrumento de planeación urbana, proponiendo para su proyecto, los siguientes parámetros conforme al siguiente análisis normativo del proyecto:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad Propuestos por el promotor	Diferencia
Coefficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.6	0.8	+0.2
Coefficiente de utilización de suelo (CUS)	1.8	6.0	+ 4.2
Altura Máxima	3 niveles	30 niveles	+ 27 niveles

8. En lo que respecta a la vialidad de acceso al predio, al estar diseñada para soportar un paso vehicular menor, el promotor debe presentar el estudio vial correspondiente a la Secretaría de Movilidad, generando las obras y acciones viales que esta le indique derivado de su proyecto, así como dotar de los servicios de infraestructura necesarios para soportar los requerimientos de las viviendas, donde los gastos que se generen deben ser a costa de los desarrolladores.

9. De visita al sitio para conocer sus características, se verificó que el predio se encuentra sin desarrollar, presentando en la parte norte del predio, ligeras pendientes que van de un 5 a un 15 %, de inclinación, y en la parte sur las pendientes pueden alcanzar entre 25 y 35° de inclinación, al frente del predio no se cuenta aun con una vialidad urbanizada y con servicios, y adicionalmente no se observa la existencia de infraestructura y servicios en el sitio, destacando que al interior del predio, se cuenta con vegetación a nivel de arbustos, matorrales y algunos árboles de altura mayor a 3.00 metros.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **viable** el incremento en la densidad de población de 200 hab./ha. a 600 hab./ha. (H6), la modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.8, así como al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 6.0, y de la Altura máxima de construcción de 3 niveles a 30 niveles con 100 metros de altura, para el predio ubicado en la Avenida Loma de Pinal de Amoles lote 33, del fraccionamiento denominado La Ermita, con superficie de 64,815.70 m², delegación municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior con el objeto de desarrollar un proyecto con condiciones similares a las autorizadas a lotes colindantes, con un proyecto que considera edificaciones verticales para vivienda tipo residencial, lo que promueve áreas de convivencia en su interior, apoyando la consolidación de la zona, con el desarrollo de un proyecto que contribuye a generar una imagen urbana moderna y dinámica que se integra a los desarrollos existentes en los alrededores, sin modificar la estructura urbana dada la superficie y ubicación del predio, apta para el desarrollo de edificaciones de tipo vertical y en proceso de consolidación, siendo la propuesta congruente con las políticas y dinámica de crecimiento y saturación de lotes al interior de la mancha urbana de la ciudad, lo cual se logra con el uso y aprovechamiento de vacíos urbanos a fin de evitar que la mancha urbana se siga expandiendo, privilegiando la generación de proyectos que contribuyen al dinamismo y crecimiento ordenado de la ciudad, dotándola de equipamiento, y consolidando una imagen urbana homogénea, y con lo planteado en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que a su vez es coherente con lo señalado en el eje 3 cuya estrategia es la de garantizar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, así mismo se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante se recomienda condicionar a lo siguiente:

- El promotor debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados tanto por el Código Urbano del Estado de Querétaro como por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo desarrollar las obras viales que esta le indique para soportar el número de vehículos que se incrementan, así como dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.

- El promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, donde los gastos generados, serán a cuenta del promotor.
- Toda vez que en la colindancia oriente del terreno, se ubica un escurrimiento pluvial que atraviesa el predio en sentido norte a sur, y dada la ubicación del predio, se deben llevar a cabo los estudios hidráulicos e hidrológicos correspondientes, mismos que deberán ser validados por la Comisión Estatal de Aguas, Comisión Nacional del Agua y/o dependencia competente, respecto a las obras que se requieran para la captación y/o canalización de las descargas de aguas residuales, debiendo presentar previo a llevar a cabo cualquier trámite para el desarrollo de sus proyectos ante la autoridad municipal, el cumplimiento a las acciones de mitigación que le hayan sido impuestas.
- Previo al desmonte del terreno, para desarrollo de su proyecto, es necesario que el promotor obtenga las autorizaciones ambientales que para tal fin, sean emitidas por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, y/o Semarnat respecto al proyecto a desarrollar.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

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

7. Mediante los oficios SAY/DAI/1240/2016 de fecha 05 de julio y SAY/DAI/1521/2016 de fecha 18 de agosto ambos de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Movilidad, derivado de la petición presentada por la empresa denominada “PEPOIS S.A. de C.V., a través de su Representante Legal.

8. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el citado Estudio Técnico, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6563/2016 de fecha 20 de septiembre del 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera técnicamente viable e incremento en la densidad de población de 200 hab./ha. a 600 hab./ha. (H6), la modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.8, así como al Coeficiente de Utilización de Suelo

(CUS) de 1.8 a 6.0, y de la Altura máxima de construcción de 3 niveles a 30 niveles con 100 metros de altura, para el predio ubicado en la Avenida Loma de Pinal de Amoles lote 33, del fraccionamiento denominado La Ermita, con superficie de 64,815.70 m², delegación municipal Villa Cayetano Rubio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2016, en el Punto 5, Apartado IV, Punto 16, del orden del día, por mayoría de votos, y uno en contra de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA, el incremento en la densidad de población de 200 hab./ha. a 600 hab./ha. (H6), la modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.8, así como al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 6.0, y de la Altura máxima de construcción de 3 niveles a 30 niveles con 100 metros de altura, para el predio ubicado en la Avenida Loma de Pinal de Amoles lote 33, del fraccionamiento denominado La Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la opinión técnica **156/16**, señalado en el considerando 6 seis del presente Acuerdo.

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

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

CUARTO. 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 última publicación.

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Dirección de Desarrollo Urbano, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a la persona moral denominada PEPOIS, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal, el ciudadano Jose Armando Vergara Anaya.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 28 VEINTIOCHO DE SEPTIEMBRE DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

C. Eduardo Córdoba Nieto

Propietario

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 **Portal de Roberta** ubicado en Avenida Pascual Alcocer Vega No. 231, fraccionamiento Villas Santiago de Querétaro Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número DDU/CPU/FC/0429/2013 de fecha 19 de febrero de 2013, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 57 viviendas.*
2. *Mediante oficio Número DDU/COU/FC/1345/2013 de fecha 14 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 Portal de Roberta ubicado en Avenida Pascual Alcocer Vega No. 231, fraccionamiento Villas Santiago de Querétaro 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 \$26,775.77 (Veintiséis mil setecientos setenta y cinco pesos 77/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-1552742 de fecha 21 de mayo 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 12 de febrero de 2014, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del propietario del condominio el C. Eduardo Córdoba Nieto, la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Portal de Roberta.*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio Portal de Roberta, de fecha 27 de enero de 2014, 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 Portal de Roberta ubicado en Avenida Pascual Alcocer Vega No. 231, fraccionamiento Villas Santiago de Querétaro Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, 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 07 de septiembre de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el propietario del condominio Portal de Roberta, el Presidente y Secretario de la Asociación Condóminos Portal de Roberta.*

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 **Portal de Roberta**, reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/COU/FC/1345/2013 de fecha 14 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.

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

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

- a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
- b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

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

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

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

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

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

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

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;

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

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

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

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

9. Que mediante escrito 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 esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas**, 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 Notaría 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 Notaría Pública 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 Anónima 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 Notaría Pública 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, Notaría adscrito a la Notaría Pública 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 llevara 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. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, del Municipio de Querétaro con número de **Expediente C-060/16**, de fecha del 28 de octubre de 2016, se aprobó el acuerdo en el que se autoriza 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.**
17. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de fecha 28 de octubre de 2016, en que se Autoriza 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, el desarrollador presenta copia simple del siguiente comprobante de pago:
 - Folio Z-3891974 de fecha 07 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$5,012.00 (Cinco mil doce pesos 00/100 M. N.) por concepto de la Emisión del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio Z-3891975 de fecha 07 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$6,870.00 (Seis mil ochocientos setenta pesos 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

- Folio Z-7603821 de fecha 07 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$501,486.00 (Quinientos un mil cuatrocientos ochenta y seis pesos 00/100 M. N.) por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, de la Unidad Condominal.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/5889/2016 de fecha 24 de noviembre de 2016, el avance 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, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 63.71% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$216,046.26 (Doscientos dieciséis mil cuarenta y seis pesos 26/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$457,997.00	X	36.29%	X 100% + 30%
		Total Fianza	\$216,046.26

(Doscientos dieciséis mil cuarenta y seis pesos 26/100 M.N.).

19. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/5889/2016 de fecha 24 de noviembre de 2016 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza numero 1763406 fecha 6 de diciembre de 2016, emitida por la afianzadora ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$ 216,046.26 (Doscientos dieciséis mil cuarenta y seis pesos 26/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la **Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “LATITUD LA VICTORIA I”**, la cantidad de \$5,467.77 (Cinco mil cuatrocientos sesenta y siete pesos 77/100 M.N.).

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para la **Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “LATITUD LA VICTORIA I”**, la cantidad de \$5,012.00 (Cinco mil doce pesos 00/100 M. N.).

22. Mediante oficio número SAY/155/2017, de fecha 18 de enero de 2017, se hace constar que derivado de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Querétaro, celebrada el día 13 de enero del presente año, se autoriza por UNANIMIDAD DE VOTOS, lo siguiente:

- Acuerdo por el que se Autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas 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.*

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo CUARTO del Acuerdo de Cabildo aprobado de fecha 13 de octubre de 2015, relativo a la delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología para emitir autorizaciones en Materia de Desarrollo Urbano.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

- Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la **Unidad 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**.
- El desarrollador deberá presentar el proyecto autorizado emitido por la Comisión Estatal de Aguas en un plazo no mayor a 60 días hábiles.
- El desarrollador deberá presentar el proyecto autorizado emitido por la Comisión Federal de Electricidad en un plazo no mayor a 60 días hábiles.
- De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de

estacionamiento o aéreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

5. Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$35,964,168.32 (Treinta y cinco millones novecientos sesenta y cuatro mil ciento sesenta y ocho pesos 32/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 18,816.51 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman la Unidad Condominal, indicados en la licencia de construcción número LCO201601235, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;
- XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;
- XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;
- XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y
- XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

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

7. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas de 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**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 16 del Dictamen Técnico.

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 18 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 17 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 19 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a Banco Nacional de México S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex Div. Fid. F/070089-3, la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, 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**.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la **Declaratoria**

de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas**, las cantidades señaladas en los Considerandos 20 y 21 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple de los comprobantes de pago antes mencionados.

TERCERO. El desarrollador deberá presentar el proyecto autorizado emitido por la Comisión Estatal de Aguas en un plazo no mayor a 60 días hábiles.

CUARTO. El desarrollador deberá presentar el proyecto autorizado emitido por la Comisión Federal de Electricidad en un plazo no mayor a 60 días hábiles.

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

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

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

OCTAVO. 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 25 DE ENERO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**LIC. DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1°, 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. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“RIALTO”**, ubicado en Circuito Canto Murano número 1106, Lote 04, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“120 VIVIENDAS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 40,230 de fecha 13 de diciembre de 2013, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una primera parte la sociedad mercantil denominada Desarrolladora Prados de Sonterra, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte vendedora y de una segunda parte la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V., en lo sucesivo se le denominará como la parte compradora, representada en este acto por su apoderado legal, el señor Enrique Nahum Vainer Girs; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios 00467100/0003, 00467101/0003, 00467105/0003, 00467107/0003, 00467096/0003, 00467097/0003, 00467106/0003, de fecha 19 de junio de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 68,277 de fecha 12 de mayo de 1994, pasada ante la fe de la Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaria número 56, del Distrito Federal, se hace constar la Constitución de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Mediante Escritura Pública número 105,742 de fecha 23 de marzo de 2010, pasada ante la fe de la Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaria número 56, del Distrito Federal, se hace constar en el presente instrumento el Poder General Limitado que otorga “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Enrique Nahum Vainer Girs, en su carácter de apoderado a favor de los señores Germán Saucedo Fernandez, Jesus Catillo Avalos, Oscar Edgardo Villagrán Guevara, Eduardo Murillo Oronoz Mario Basurto Islas, David Cárdenas Vazquez, Luis Mario Benítez Plauchud y Jaime Moreno Soto.

4. La Comisión Federal de Electricidad, emitió la aprobación del proyecto mediante planos sellados para la red de media tensión híbrida y red de alumbrado subterráneo, para el Fraccionamiento Tres Cantos, ubicado en Carretera a Tlacote km 11.5, Querétaro, Qro.

5. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de septiembre de 2015, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo de Cabildo relativo a la solicitud para modificar la denominación del Fraccionamiento de “Prados de Sonterra” a “Tres Cantos”, así como la autorización de Relotificación del Fraccionamiento; permuta de un predio propiedad municipal; Causahabiente de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento.

6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio No. VE/0628/2016 de fecha 22 de marzo de 2016, emite la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 643 viviendas del desarrollo denominado Tres Cantos, ubicado en los Lotes 1, 2, 5, 6, 11 y 12 de la Manzana 1, Fraccionamiento Tres Cantos del Municipio de Querétaro, para la construcción de 643 viviendas.

7. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/174/2016, de fecha 26 de abril de 2016, emite la manifestación de Impacto Ambiental del proyecto habitacional denominado Fraccionamiento Tres Cantos Primera Etapa, en un predio ubicado en la carretera a Tlacote km 9, Ex Hacienda Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto, en el Municipio de Querétaro, se autoriza exclusivamente una superficie de 191,428.67 m², correspondiente a la Primera Etapa del Desarrollo Habitacional y para 660 viviendas.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201605962 autorizado en fecha 07 de septiembre de 2016, dictaminó factible ubicar en el Lote 4, de la Manzana 1, Etapa 1, del fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra actualmente Tres Cantos, con superficie de 19,813.03 m², un condominio con ciento veinte (120) viviendas.

9. Mediante Escritura Pública número 46,379 de fecha 09 de septiembre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la protocolización de los siguientes documentos:

- Acuerdo de Cabildo de fecha 08 de septiembre de 2015, que contiene la Autorización de la modificación a la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de Relotificación del Fraccionamiento; Causahabiente de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento habitacional popular denominado Tres Cantos, en esta ciudad.
- Plano de Relotificación expedido con fecha 14 de agosto de 2015, por la Dirección de Desarrollo Urbano, perteneciente a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, para Fraccionamiento habitacional denominado Tres Cantos, en esta ciudad.
- Plano de Nomenclatura expedido con fecha 14 de agosto de 2015, por la Dirección de Desarrollo Urbano, perteneciente a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, para Fraccionamiento habitacional denominado Tres Cantos, en esta ciudad.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio No. VE/1961/2016 de fecha 07 de octubre de 2016, emite prorrogas de la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para el conjunto habitacional para 660 viviendas, localizado en los Lotes 5 y 6 de la Manzana 1, Fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra y actualmente denominado Tres Cantos del Municipio de Querétaro.

11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC20160127, de fecha 17 de octubre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**RIALTO**”, ubicado en calle Circuito Canto Murano, número 1106, en el fraccionamiento Tres Cantos, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**120 VIVIENDAS**”.

12. Para dar cumplimiento con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, la cantidad de \$8,658.16 (Ocho mil seiscientos cincuenta y ocho pesos 16/100 M. N.)

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 5,102,290.78	x1.5%	\$ 76,534.36
--------------------------	-----------------	-------	--------------

Total	\$ 76,534.36
--------------	---------------------

(Setenta y seis mil quinientos treinta y cuatro pesos 36/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “RIALTO**”, ubicado en calle Circuito Canto Murano, número 1106, en el fraccionamiento Tres Cantos, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 19,813.03 m² y clave catastral 140100130076006, consistente en “**120 VIVIENDAS**”.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 12 y 13 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 12.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “RIALTO**”, ubicado en calle Circuito Canto Murano, número 1106, en el fraccionamiento Tres Cantos, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 19,813.03 m² y clave catastral 140100130076006, consistente en “**120 VIVIENDAS**”.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 13 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

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

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

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

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 Felipe Carrillo Puerto y Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 16 DE ENERO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**LIC. DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO,
PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA**

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 14 FRACCIÓN II, 16 FRACCIONES I, XII, XIII Y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 112, 113, 114, 119, 143, 147 DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO VIGENTE HASTA EL DÍA 30 DE JUNIO DE 2012 Y EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” DE FECHA 31 DE MAYO DE 2012, AL ENCONTRARSE PREVISTA EL INICIO EN SU FORMACIÓN EL DESARROLLO INMOBILIARIO QUE NOS OCUPA, DURANTE LA VIGENCIA DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 FRACCIONES I, V, VI y IX DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
 - a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de octubre del 2015 (dos mil quince), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I no. 1 tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología municipal, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

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

...**CUARTO.** El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

...I. En materia de fraccionamientos:

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

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

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

6. Mediante Oficio SAY/DAI/2288/2016 de fecha 14 de noviembre de 2016, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios adscrita a la Secretaría del Ayuntamiento remite para su atención a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, el escrito de fecha 11 de noviembre de 2016 dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, a través del cual la persona moral **Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V.**, solicita la **Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Rancho San Pedro 4”**, ubicado en la fracción 6 del predio rustico conocido como Resto de la fracción del Casco de la Finca de San Pedro Mártir, kilómetro 6 de la carretera Qro.-Tlacote, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 10,839 de fecha 23 de mayo de 1985, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable que se denominara “Constructora y Urbanizadora ARA”, S.A de C.V., por parte de los señores Luis Felipe Ahumada Russek, Ing. German Ahumada Russek y el Arq. Fausto Villanueva López.

2. Mediante Escritura Pública número 33,714 de fecha 30 de junio de 2008, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario 00311328/0001 de fecha 13 de febrero de 2009, se hace constar el contrato de Compra-Venta, por una parte el Señor José Alcántara Navarrete y por la otra, la Licenciada Gabriela Toxqui Morales, en su carácter de apoderada de “Constructora y Urbanizadora ARA”, S.A. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 25,903 de fecha 24 de octubre de 2014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el folio 00511109/0002, se hace constar el contrato de Compra-Venta del predio ubicado en la fracción 6 del Casco de la Ex. Hacienda (también denominada de la Finca) de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, celebrado por una parte la C. Alejandra Alcántara Peña y por la otra, la Licenciada Gabriela Toxqui Morales, en su carácter de apoderada de “Constructora y Urbanizadora ARA”, S.A. de C.V.

4. Mediante Escritura Pública número 4,577 de fecha 10 de febrero de 2015, se hace constar poder General Limitado que otorga la sociedad “Constructora y Urbanizadora ARA”, S.A. de C.V., representado para este acto por el Licenciado Rodolfo Augusto Trujillo Mondragon en favor de la Licenciada Claudia Castillo Orozco.

5. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/0534/2008, de fecha 23 de mayo de 2008, emitió la aprobación de los proyectos de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para el fraccionamiento denominado Rancho San Pedro 4, ubicado en la Fracción 6 del Casco de la Ex. Hacienda (también denominada de la Finca) de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano, a través de la Coordinación Operativa de Planeación Urbana mediante oficio número DDU/COPU/FC/2057/2009, de fecha 14 de mayo de 2009, emite el alineamiento vial que deberá de respetar en la vialidad primaria sobre el camino que va de la comunidad de San Pedro Mártir a la carretera Querétaro-Tlacote (Libramiento Sur Poniente).

7. La anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología municipal, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano emite el Dictamen de Uso de Suelo Número DUS201500904 de fecha 20 de febrero de 2015, para un predio ubicado en Fracción 6 del Casco de la Finca de San Pedro Mártir, con una superficie de 72,164.00 m2, autorizando un desarrollo para 433 viviendas y un lote Comercial y de Servicios.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/0288/2015, de fecha 03 de marzo de 2015, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 288 viviendas en el fraccionamiento denominado Rancho San Pedro 4, ubicado en la Fracción 6 del Casco de la Ex. Hacienda (también denominada de la Finca) de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

9. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio DP 084323/2015 de fecha 02 de junio de 2015, informa que existe la factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento denominado Rancho San Pedro 4, ubicado en la Fracción 6 del Casco de la Ex. Hacienda de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, mediante licencia número 2015-278, de fecha 22 de junio de 2015, emitió la Autorización para fusionar tres lotes de su propiedad, ubicados en la Fracción 6 del Casco de la Ex. Hacienda de San Pedro Mártir, con superficies de 24,054.68 m2, 46,203.43 m2, y 1,905.77 respectivamente, para conformar un polígono con superficie total de 72,163.886 m2.

11. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, mediante oficio número SEDESU/SSMA/245/2015 de fecha 01 de julio de 2015, emitió la autorización en materia de impacto ambiental para el proyecto de construcción y operación del Fraccionamiento denominado Rancho San Pedro 4, para 288 viviendas, comprendidas

en la primera etapa, quedando pendiente la ampliación de autorización en materia de impacto ambiental para las 144 viviendas faltantes que se encuentran en la segunda etapa del fraccionamiento, ubicado en la Fracción 6 del Casco de la Ex. Hacienda de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

12. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio SSPM/1412/DGM/IV/2015 de fecha 22 de septiembre de 2015, considera factible la aprobación del Dictamen Técnico de factibilidad Vial para el Desarrollo Rancho San Pedro 4, ubicado en la Fracción 6 del Casco de la Ex. Hacienda de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

13. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/1817/2015 de fecha 22 de septiembre de 2015, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Rancho San Pedro 4, ubicado en la Fracción 6 del Casco de la Ex. Hacienda de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el cual cuenta con una superficie de 72,164.00 m², quedando las superficies de la siguiente manera.

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES RANCHO SAN PEDRO 4					
USO		SUPERFICIE	%	VIVIENDAS	LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE	HABITACIONAL	45,002.426	62.36	432	8
	COMERCIAL	663.422	0.92	0	1
INFRAESTRUCTURA		9,228.972	12.79	0	7
AREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA	AREA VERDE	2,706.626	3.75	0	2
	EQUIPAMIENTO URBANO	4,525.143	6.27	0	1
VIALIDADES		10,037.411	13.91	0	0
TOTAL FRACCIONAMIENTO		72,164.000	100.00	432	19

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1					
USO		SUPERFICIE	%	VIVIENDAS	LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE	HABITACIONAL	32,731.281	67.47	280	5
	COMERCIAL	663.422	1.37	0	1
INFRAESTRUCTURA		7,070.953	14.58	0	5
AREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA	AREA VERDE	204.655	0.42	0	1
	EQUIPAMIENTO URBANO	0	0.00	0	0
VIALIDADES		7,840.37	16.16	0	0
TOTAL ETAPA 2		48,510.681	100.00	280	12

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2					
USO		SUPERFICIE	%	VIVIENDAS	LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE	HABITACIONAL	12,271.145	51.88	152	3
	COMERCIAL	0	0	0	0
INFRAESTRUCTURA		2,158.019	9.12	0	2
AREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA	AREA VERDE	2,501.971	10.58	0	1
	EQUIPAMIENTO URBANO	4,525.143	19.13	0	1
VIALIDADES		2,197.041	9.29	0	0
TOTAL ETAPA 2		23,653.319	100.00	152	7

14. 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 4,525.143 m² por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 2,706.626 m² por concepto de área verde y una superficie de 10,037.411 m² por concepto de Vialidades del fraccionamiento, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaria General de Gobierno.

15. Mediante oficio No. VE/1729/2015 de fecha 03 de noviembre de 2015, la Comisión Estatal de Aguas otorga la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 288 viviendas, del Desarrollo denominado Rancho San Pedro 4, ubicado en la Fracción 6 del Casco de la Ex. Hacienda de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor

16. Mediante oficio No. B00.921.04.-3372 de fecha 04 de noviembre de 2015, Constructora y Urbanizadora ARA. S.A. DE C.V. presenta Estudio Hidrológico de la cuenca con afluencia en dos predios que colindan con el Desarrollo Rancho San Pedro.

17. La Comisión Federal de Electricidad da visto bueno con fecha 13 de noviembre de 2015, a proyectos de media tensión, baja tensión, obra civil y alumbrado, para el fraccionamiento denominado Rancho San Pedro 4, ubicado en la Fracción 6 del Casco de la Ex. Hacienda de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

18. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaria de Servicios Públicos Municipales mediante oficio SSPM/DAAP/0465/2016 de fecha 15 de junio de 2016 emite la Autorización para el Alumbrado Público de las Vialidades del fraccionamiento Rancho San Pedro San Pedro 4, ubicado en la fracción 6 del Casco de la Ex. Hacienda de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

19. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Autorizo mediante Acuerdo de fecha 12 de enero de 2016, identificado con el expediente EXP 001/16, emito la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura de Calles, del fraccionamiento de tipo popular denominado "Rancho San Pedro 4" ubicado en la Fracción 6 del Casco de la Ex. Hacienda de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

20. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Autorizo mediante Acuerdo de fecha 12 de enero de 2016, identificado con el expediente EXP 013/16, emite la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del fraccionamiento de tipo popular denominado "Rancho San Pedro 4" ubicado en la Fracción 6 del Casco de la Ex. Hacienda de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento Rancho San Pedro 4

2,191,768.11	x	1.50%	72,057.71
Total.			72,057.71

22. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 2 del fraccionamiento Rancho San Pedro 4, la siguiente cantidad:

Impuesto por Superficie Vendible Habitacional			
Etapa 2 del fraccionamiento Rancho San Pedro 4			
Habitacional	12,271.145	m² X \$9.00	\$110,440.30
Total:			\$110,440.30

23. Para cumplir como 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 de la Etapa 2 del fraccionamiento Rancho San Pedro 4, la cantidad de \$3,190.00.

24. Par darle cumplimiento al ACUERDO TERCERO, relativo al Acuerdo de fecha 12 de enero de 2016, identificado con el expediente EXP 001/16 la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura de Calles, del fraccionamiento de tipo popular denominado "Rancho San Pedro 4" ubicado en la Fracción 6 del Casco de la Ex. Hacienda de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el promotor presenta Recibos de pago:

- Z-5414655 de fecha 02 de enero de 2016, relativo a los Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento.
- Z-5414658 de fecha 02 de enero de 2016, relativo a los Impuestos por Superficie Vendible de la Etapa 1 del fraccionamiento.
- Z-14659 de fecha 02 de enero de 2016, relativo a los Impuestos por Superficie Vendible Comercial y Servicios de la Etapa 1.
- Z-14659 de fecha 02 de enero de 2016, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 1.

Mediante oficio número SAY/8231/2016, de fecha 18 de noviembre de 2016, se informa que el día 17 de noviembre de 2016, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS se autorizo el siguiente asunto:

Acuerdo por el que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Rancho San Pedro 4" ubicado en la Fracción 6 del predio rustico conocido como Resto de la Fracción del Casco de la Finca de San Pedro Mártir, kilómetro 6 de la carretera Qro.-Tlacote, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor

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

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, y contando con la Autorización de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, del Dictamen Técnico que antecede, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE** que se otorgue la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Rancho San Pedro 4"**, ubicado en la Fracción 6, del predio rustico conocido como resto de la Fracción del Casco de la Finca de San Pedro Mártir. Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad, quedando las superficies conforme al punto 13 del Dictamen Técnico, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

La Licencia de Ejecución de obras de Urbanización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización del presente, en caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización deberá de realizar la renovación previa a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; Asimismo se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, conforme a lo establecido en el citado Código Urbano del Estado de Querétaro.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de los Derechos de supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento, como se señala en el considerando 21 del Presente Dictamen Técnico.

3. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 2 del fraccionamiento, como se señala en el considerando 22 del Presente Dictamen Técnico.

4. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento, como se señala en el considerando 23 del Presente Dictamen Técnico.

5. El Promotor deberá de presentar ante la Secretaria de del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal en un periodo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente, el Dictamen de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, para el total de las Viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado Rancho San Pedro 4.

6. El Promotor deberá de presentar ante la Secretaria de del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal en un periodo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente, el proyecto Autorizado de Alumbrado Público, emitido por la Secretaria de Servicios Públicos Municipales para el fraccionamiento de tipo popular denominado Rancho San Pedro 4.

7. El Promotor deberá de presentar ante la Secretaria de del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal en un periodo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente, el proyecto Autorizado de Áreas Verdes, emitido por la Secretaria de Servicios Públicos Municipales para el fraccionamiento de tipo popular denominado Rancho San Pedro 4.

8. El Promotor deberá de presentar la Transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 2,706.626 m2 por concepto de área Verde, una superficie de 4,525.143 m2 por concepto de Equipamiento y una superficie de 10,037.411 m2 por concepto de Vialidades, mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en un periodo de 90 días naturales a partir de la Autorización del presente.

9. El promotor deberá de presentar en un periodo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente cumplimiento a los transitorios Primero y Tercero del Acuerdo de fecha 12 de enero de 2016, identificado con el expediente EXP 001/16 la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura de Calles, del fraccionamiento de tipo popular denominado "Rancho San Pedro 4" ubicado en la Fracción 6 del Casco de la Ex. Hacienda de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

10. El promotor deberá de presentar en un periodo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente cumplimiento a los ACUERDOS SEGUNDO, TERCERO Y LOS TRANSITORIOS PRIMERO Y TERCERO del Acuerdo de fecha 12 de enero de 2016, identificado con el expediente EXP 013/16, emite la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del fraccionamiento de tipo popular denominado "Rancho San Pedro 4" ubicado en la Fracción 6 del Casco de la Ex. Hacienda de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

11. 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.

12. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorieta; 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 2500 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

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

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

15. El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal, de conformidad al Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

16. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Félix Osores Sotomayor. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

17. El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

18. 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

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

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre del 2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en los términos señalados en el Acuerdo Cuarto, Fracción I.I, del Acuerdo de Cabildo de mérito.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la persona moral denominada, Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., a través de su representante legal la Lic. Claudia Castillo Orozco, la Autorización de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Rancho San Pedro 4** ubicado en la Fracción 6 del predio rustico conocido como Resto de la Fracción del Casco de la Finca de San Pedro Mártir, kilómetro 6 de la carretera Qro.-Tlacote, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

La Licencia de Ejecución de obras de Urbanización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización del presente, en caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización deberá de realizar la renovación previa a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; Asimismo se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, conforme a lo establecido en el citado Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de los Derechos de supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento, como se señala en el considerando 21 del Presente Dictamen Técnico.

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 2 del fraccionamiento, como se señala en el considerando 22 del Presente Dictamen Técnico.

CUARTO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento, como se señala en el considerando 23 del Presente Dictamen Técnico.

QUINTO. El Promotor deberá de presentar ante la Secretaria de del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal en un periodo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente, el Dictamen de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, para el total de las Viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado Rancho San Pedro 4.

SEXTO. El Promotor deberá de presentar ante la Secretaria de del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal en un periodo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente, el proyecto Autorizado de Alumbrado Público, emitido por la Secretaria de Servicios Públicos Municipales para el fraccionamiento de tipo popular denominado Rancho San Pedro 4.

SÉPTIMO. El Promotor deberá de presentar ante la Secretaria de del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal en un periodo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente, el proyecto Autorizado de Áreas Verdes, emitido por la Secretaria de Servicios Públicos Municipales para el fraccionamiento de tipo popular denominado Rancho San Pedro 4.

OCTAVO. El Promotor deberá de presentar la Transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 2,706.626 m2 por concepto de área Verde, una superficie de 4,525.143 m2 por concepto de Equipamiento y una superficie de 10,037.411 m2 por concepto de Vialidades, mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en un periodo de 90 días naturales a partir de la Autorización del presente.

NOVENO. El promotor deberá de presentar en un periodo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente cumplimiento a los transitorios Primero y Tercero del Acuerdo de fecha 12 de enero de 2016, identificado con el expediente EXP 001/16 la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura de Calles, del fraccionamiento de tipo popular denominado "Rancho San Pedro 4" ubicado en la Fracción 6 del Casco de la Ex. Hacienda de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor.

DÉCIMO. El promotor deberá de presentar en un periodo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente cumplimiento a los ACUERDOS SEGUNDO, TERCERO Y LOS TRANSITORIOS PRIMERO Y TERCERO del Acuerdo de fecha 12 de enero de 2016, identificado con el expediente EXP 013/16, emite la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del fraccionamiento de tipo popular denominado "Rancho San Pedro 4" ubicado en la Fracción 6 del Casco de la Ex. Hacienda de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor.

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

DÉCIMO SEGUNDO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2500 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

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

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

DÉCIMO QUINTO. El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal, de conformidad al Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Se encargará también de

promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO SEXTO. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Félix Osoreo Sotomayor. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

DÉCIMO SÉPTIMO. El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I No. 1 Tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en los términos señalados en el Acuerdo Cuarto, Fracción I.II, del Acuerdo de Cabildo de mérito.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, y dos veces en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador.

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano, le de seguimiento a las obligaciones contraídas en esta Autorización y demás que le correspondan.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal Félix Osoreo y a la Sociedad denominada “Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V.,” a través de su representante legal, Lic. Claudia Castillo Orozco.

QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 23 DE NOVIEMBRE DE 2016.
A T E N T A M E N T E

M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez
Secretario de Desarrollo Económico,
Planeación Urbana y Ecología

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 como medida de apoyo y recaudación, así como también considerando que constituye una obligación de los mexicanos de contribuir al gasto público; **ACUERDO** que para el año 2017, la aplicación del supuesto previsto en el artículo 48 fracción II, numeral 5, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, el día 21 de diciembre del 2016, se lleve a cabo de forma general para los casos de dicha excepción, bajo el esquema que a continuación se describe: -----

ACUERDO

PRIMERO.- Que de conformidad con el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se establece que una de las obligaciones principales de los mexicanos, es contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal en el Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.-----

SEGUNDO.- Que el artículo 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, prevé que los municipios administrarán libremente su hacienda la cual se formará de los rendimientos de los bienes que le pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos y que las Legislaturas establezcan a su favor, siendo entre ellas aquellas que deriven de la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.-----

De igual forma prevé que una de las facultades de los Ayuntamientos en materia fiscal es que pueden proponer ante la Legislatura Local, las tasas, cuotas y tarifas aplicables a las bases para la determinación de los impuestos, derechos, productos, aprovechamientos y las demás que establezca la Legislatura; de ser aprobada las propuestas, éstas son publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro a través de la Ley de Ingresos respectiva a los municipios que enviaron su propuesta.-----

TERCERO.- Que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la hacienda pública se forma con los ingresos ordinarios y extraordinarios que determinen anualmente la Legislatura, con base en los ordenamientos legales aplicables.-----

Que en esta tesitura, el numeral 104 de la citada Ley, preceptúa que los ingresos ordinarios son impuestos, derechos, productos, aprovechamientos, contribuciones especiales y participaciones en ingresos que establezcan las leyes respectivas así como los sistemas y convenios de coordinación suscritos para tal efecto. -----

CUARTO.- Que bajo este orden de ideas, el artículo 18 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, señala que el Impuesto Predial será un tributo a cargo del Municipio generado por los predios que se encuentren ubicados dentro del mismo. -----

QUINTO.- Que el Impuesto Predial es uno de los conceptos que mayor incidencia tiene entre los componentes de los ingresos propios del municipio de Querétaro, Qro., se puede entender al Impuesto Predial como el tributo que grava una propiedad o posesión inmobiliaria, en donde los sujetos obligados o contribuyentes son los propietarios de los bienes inmuebles, que puede ser un terreno, vivienda, oficina, edificio o local comercial.-----

SEXTO.-Que es así, que el presente tributo constituye uno de los más importantes componentes de la recaudación municipal, por lo que con la finalidad de atender a los principios constitucionales relativos a la equidad y proporcionalidad tributaria, es decir, que los contribuyentes de un mismo impuesto deben guardar una situación de igualdad ante la Ley; y teniendo como principal objetivo subsanar las deficiencias y vicios de inconstitucionalidad estudiados por los máximos tribunales, se implementó la modalidad de tarifas progresivas como elemento esencial de la contribución en comento, la cual permitirá medir con precisión la capacidad contributiva del causante, guardando cierta subjetivización al considerar otros aspectos distintos al valor del inmueble para su determinación.-----

Lo anterior, se robustece con el pronunciamiento que ha tenido nuestro máximo tribunal en dicha materia, lo que se acredita con la siguiente tesis jurisprudencial: -----

Época: Décima Época. Registro: 2007584. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Publicación: viernes 03 de octubre de 2014 09:30 h. Materia(s): (Constitucional). Tesis: XXII.1o. J/6 (10a.)

IMPUESTO PREDIAL. EL ARTÍCULO 13 DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2014 AL ESTABLECER UNA TARIFA PROGRESIVA PARA EL COBRO DEL IMPUESTO RESPETA EL PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD TRIBUTARIA.

El artículo 13 de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Querétaro, para el ejercicio fiscal 2014, que establece una tarifa progresiva para el cobro del impuesto predial, es acorde al principio de proporcionalidad tributaria, porque si bien genera un impacto diferenciado, la distinción realizada por el legislador permite que el cobro del tributo se aproxime en mayor medida a la capacidad del contribuyente, gracias a una tabla con categorías, cuyo criterio de segmentación obedece al aumento de la base gravable, además cada una está definida por un límite mínimo y otro máximo, con una cuota fija para el límite inferior y una tasa aplicable sobre el excedente. La utilización de este mecanismo permite una cuantificación efectiva del tributo que asciende proporcionalmente tanto entre quienes integran una misma categoría como entre aquellos que se ubiquen en las restantes.

Época: Décima Época. Registro: 2007585. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Publicación: viernes 03 de octubre de 2014 09:30 h. Materia(s): (Constitucional). Tesis: XXII.1o. J/4 (10a.)

PREDIAL. EL ARTÍCULO 13 DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2014, AL PREVER TODOS LOS ELEMENTOS DEL IMPUESTO RELATIVO, ES ACORDE CON EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA.

El artículo citado, es acorde con el principio de legalidad tributaria, pues de su lectura se advierte que prevé todos los elementos esenciales del impuesto predial; además, dicha norma representa una ley en sentido formal y material, independientemente de que no se trate de la Ley de Hacienda de los Municipios de la propia entidad.

Época: Décima Época. Registro: 2007586. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Publicación: viernes 03 de octubre de 2014 09:30 h. Materia(s): (Administrativa). Tesis: XXII.1o. J/5 (10a.)

PREDIAL. EL ARTÍCULO 41 DE LA LEY DE HACIENDA DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, QUE ESTABLECE TARIFAS DEL IMPUESTO RELATIVO, QUEDÓ DEROGADO PARA EL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, POR EL ARTÍCULO 13 DE SU LEY DE INGRESOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2014.

La Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" el 17 de octubre de 2013 y la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Querétaro, para el ejercicio fiscal 2014, son de igual jerarquía, ya que ambas fueron emitidas por la Legislatura Local; por ende, el hecho de que aquella establezca tarifas del impuesto predial, distintas a la prevista en ésta, no genera una contradicción, ya que de acuerdo con el artículo segundo transitorio de la ley de ingresos referida, la norma de la ley de hacienda mencionada quedó derogada para el Municipio de Corregidora.

PRIMERA SALA

Tesis: 2a./J. 222/2009 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Novena Época 165 462, Segunda Sala S.J.F. y su Gaceta Pág. 301 Jurisprudencia (Administrativa), Registro No. 165 462 [JJ]; 9a. Época; 2a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXXI, Enero de 2010; Pág. 301

PREDIAL. LA CAPACIDAD CONTRIBUTIVA EN EL IMPUESTO RELATIVO, PUEDE GRAVARSE INDISTINTAMENTE A TRAVÉS DE TASAS FIJAS O DE TARIFAS PROGRESIVAS (LEGISLACIÓN VIGENTE EN 2008).

Conforme a lo resuelto por el Tribunal en Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la acción de inconstitucionalidad 29/2008, aun cuando el legislador cuenta con un amplio margen para configurar los elementos esenciales del tributo, la tasa o tarifa impositiva debe ser coherente con su naturaleza a fin de evitar que se ponga en riesgo un postulado constitucional o el acceso a valores mínimos humanos. Para verificar esta circunstancia es importante considerar la diferencia medular entre un sistema y otro, de manera que en la tasa fija la cuota tributaria depende únicamente de la modificación de la base gravable, mientras que en la tarifa progresiva depende tanto de la variación de la base como del porcentaje aplicable. En el caso de los impuestos a la propiedad inmobiliaria como el predial, tanto una como otra permiten medir con precisión la capacidad contributiva del causante, pues aunque dicho tributo recae sobre una manifestación aislada de riqueza, lo cierto es que guarda cierta subjetivización al considerar otros aspectos distintos al valor del inmueble para su determinación, como es su uso o destino y, en algunos supuestos, además de los anteriores, la situación personal del contribuyente. Importa destacar que la aplicación de una tasa fija a cualquier nivel de patrimonio particular no supone que se contribuya de manera desigual, en virtud de que ante la variación de la base tributaria, la tasa, aunque es la misma, conlleva a que el contribuyente pague más o menos conforme a esa modificación, reconociéndose así la capacidad contributiva individual; igual acontece tratándose de la tarifa progresiva, la que al variar en función de la modificación de la base gravable, permite que pague más quien revela una mayor capacidad contributiva y menos el que la tiene en menor proporción. En consecuencia, tratándose del impuesto predial, tanto la tasa fija como la tarifa progresiva son idóneas para obtener la cuota tributaria respectiva y, por ende, en ejercicio de su potestad tributaria el legislador puede establecer una u otra.-----

SÉPTIMO.- Que en este contexto, en fecha 21 de diciembre de 2016, fue publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017, cuerpo normativo en el que se determina anualmente el monto de los impuestos, contribuciones de mejora, derechos, productos, aprovechamientos, participaciones, aportaciones e ingresos extraordinarios que tengan derecho a percibir los Municipios, en la que se considera un esquema de tributación constitucional en materia de Impuesto Predial, así también establece disposiciones de carácter general que tienen por objeto regular y coordinar la recaudación del tributo. -----

OCTAVO.- Que en esta tesitura, el Impuesto Predial se determina y causa de acuerdo a lo señalado por el artículo 13 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, el día 21 de diciembre del 2016, misma que establece que a la base gravable de este impuesto se le aplica la tarifa progresiva que se indica a continuación: -----

Número de Rango	Rango de Valores		Cuota fija en pesos	Tarifa sobre el excedente del límite inferior
	Inferior	Superior		
1	\$0.00	\$45,129.00	\$94.19	0.0011480
2	\$45,129.01	\$68,596.08	\$146.00	0.0034218
3	\$68,596.09	\$104,266.04	\$226.30	0.0034893
4	\$104,266.05	\$158,484.38	\$350.76	0.0035582
5	\$158,484.39	\$240,896.26	\$543.68	0.0036284
6	\$240,896.27	\$366,162.32	\$842.71	0.0037000
7	\$366,162.33	\$556,566.72	\$1,306.19	0.0037731
8	\$556,566.73	\$845,981.42	\$2,024.60	0.0038475
9	\$845,981.43	\$1,285,891.76	\$3,138.13	0.0039235
10	\$1,285,891.77	\$1,954,555.48	\$4,864.10	0.0040009
11	\$1,954,555.49	\$2,970,924.33	\$7,539.36	0.0040799
12	\$2,970,924.34	\$4,515,804.97	\$11,686.01	0.0041604
13	\$4,515,804.98	\$6,864,023.56	\$18,113.31	0.0042425
14	\$6,864,023.57	\$10,433,315.81	\$28,075.63	0.0043262
15	\$10,433,315.82	\$15,858,640.03	\$43,517.23	0.0044116
16	\$15,858,640.04	\$24,105,132.85	\$67,451.70	0.0044987
17	\$24,105,132.86	\$36,639,801.94	\$104,550.13	0.0045875
18	\$36,639,801.95	\$55,692,498.94	\$162,052.71	0.004678
19	\$55,692,498.95	\$84,652,598.39	\$251,181.70	0.0047704
20	\$84,652,598.40	\$128,671,949.56	\$389,331.63	0.0048645
21	\$128,671,949.57	\$195,581,363.33	\$603,464.03	0.0049605
22	\$195,581,363.34	\$297,283,672.26	\$935,369.25	0.0050584
23	\$297,283,672.27	\$451,871,181.84	\$1,449,822.34	0.0051583
24	\$451,871,181.85	\$686,844,196.40	\$2,247,224.62	0.0052601
25	\$686,844,196.41	En adelante	\$3,483,198.16	0.0060000

El procedimiento para determinar el tributo en cita consiste en disminuir a la base gravable el límite inferior que corresponda y a la diferencia del excedente de límite inferior se le aplicará la tarifa sobre el excedente del límite inferior, al resultado se le sumará la cuota fija que corresponda y el importe de dicha operación será el Impuesto Predial a pagar.-----

NOVENO.- Que en el artículo 48 fracción II numeral 5 de las Disposiciones Generales y Estímulos Fiscales, contempla durante el ejercicio fiscal 2017, que tratándose de bienes inmuebles cuyo uso o destino sea de Fraccionamiento en Proceso de Ejecución, el Impuesto Predial que resulte a cargo de los contribuyentes podrá ser sujeto a las reducciones que por Acuerdo Administrativo determine la Dependencia Encargada de las Finanzas Públicas.-----

DÉCIMO.- Que en esta tesitura, y de conformidad con lo establecido en el artículo 19 fracción VI de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, se establece que se entiende como Fraccionamiento en Proceso de Ejecución, el predio o fracción de él, constituido como tal en términos del Código Urbano del Estado de Querétaro, cuya autorización provisional de venta de lotes o la definitiva de fraccionamiento ha sido publicada en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y que el propietario o copropietarios cuenten con el reconocimiento de causahabencia. Esta clasificación se conserva hasta que se haga entrega de las obras de urbanización al municipio correspondiente, en los términos del ordenamiento antes mencionado o se tenga más del 60% de la superficie vendible enajenada.-----

Asimismo, su numeral 40 de la legislación en mención, exceptúa de los beneficios por pago anual anticipado, a los fraccionamientos en proceso de ejecución dada su naturaleza; razón por la cual su causación es bimestral y su pago por bimestres vencido conforme a lo establecido en el artículo 13 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, el día 21 de diciembre del 2016.-----

En razón de los argumentos de derecho antes expuestos: -----

ACUERDO:

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2, 15, 16, 18, 19, 37, 38, 39 y 40 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, 13 y 48, fracción II, numeral 5, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2016, y **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**, se autoriza el beneficio fiscal consistente en que de manera general al realizarse la determinación y cálculo del Impuesto Predial, en términos del artículo 13 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, el día 21 de diciembre del 2016, para las predios que encuadran en el supuesto previsto en el artículo **48 fracción II, numeral 5**, de la legislación en cita, y tratándose de **Fraccionamientos en Proceso de Ejecución**, el resultado del monto total a pagar por concepto de Impuesto Predial 2017 no excederá una vez aplicado el factor del 0.0025 a la base gravable que corresponda al bimestre en el que transcurre.-----

SEGUNDO.- La aplicación general de la disposición antes señalada, no es atribuible para aquellos contribuyentes que hayan incurrido en el supuesto previsto en el artículo 48 fracción I, numeral 21, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, el día 21 de diciembre del 2016.-----

TERCERO.- La vigencia de dicha autorización será aplicable durante el ejercicio fiscal 2017, que principia el día primero de enero y termina el 31 de diciembre de ese año.-----

Municipio de Querétaro, Querétaro, a los 23 veintitrés días del mes de diciembre 2016 dos mil dieciséis.- El Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro, Qro., C.P. Rubén Gerardo Álvarez Lacuma.- Rúbrica.- *Fraccionamiento en Proceso de Ejecución. Disposiciones Generales y Estímulos Fiscales.*-----

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 14 catorce de febrero de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la donación a favor del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia, de un predio ubicado en la esquina conformada por las calles 26 de Enero y Zaragoza, pertenecientes al Asentamiento Humano denominado Vistas de San José, con superficie de 2,915.84 m2, y clave catastral 14 01 101 03 184 002, en la Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIONES II Y VIII, 50 FRACCIONES VII, VIII Y XIX, 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 Decreto publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 6 de marzo de 1986, se crea el Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro, Qro., con personalidad jurídica y patrimonio propio, y cuyos objetivos, entre otros, son: Promover el bienestar social y prestar servicios de asistencia social, atendiendo a las normas que dicten para tal efecto la Secretaría de Salud, la Dirección de Salud del Estado y los Sistemas Nacional y Estatal para el Desarrollo Integral de la Familia; Apoyar el desarrollo de la familia y de la comunidad; Impulsar el sano crecimiento físico y mental de la niñez.; Crear mejores condiciones de vida para los habitantes del Municipio.
5. Mediante escrito de fecha 20 de diciembre de 2016, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la Lic. M. de J. Josefina Esteva Navarro, Directora General del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia, solicitó:

*“... me permito solicitar a Usted la donación del predio municipal que se ubica en **CALLE 26 DE ENERO ESQUINA CON CALLE 19, COLONIA VISTAS DE SAN JOSÉ, DELEGACIÓN EPIGMEÑO GONZÁLEZ**, el cual se identifica con clave catastral **140110103184002** y tiene una superficie de terreno de **2,915.00 m2**; a favor del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia...”*

Radicándose el presente asunto en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente número 357/DAI/2016.

6. En cumplimiento al precepto legal invocado en el Considerando 3, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/DAI/0040/2017, del 13 de enero de 2017, solicitó al C. Rubén Raymundo Gómez Ramírez, Secretario de Administración, informe y consideraciones pertinentes a lo solicitado.

7. En observación a lo ordenado por el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en relación con el 75 fracción XXIV del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Administración, a través del similar DAPSI/DABMI/CIBI/0081/2017, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el 20 de enero de 2017, su opinión relativa a la solicitud, cuyo contenido es el siguiente:

“... le informo que el predio actualmente se encuentra disponible, y sin ningún Acuerdo de Cabildo que lo comprometa o alguna fracción, forma parte del Inventario Inmobiliario del Municipio de Querétaro con número de expediente 2330, Clave Catastral 140110103184002, superficie de 2,915.84 m² y se acredita la propiedad mediante la Escritura Pública número 31,257 de fecha 10 de Abril de 2012, inscrita en la Notaría Pública número 20, de la cual se anexa copia. Así mismo, hago de su conocimiento que en relación al Dictamen de Valor, una vez que se cuente con él se enviara en alcance al presente...”

8. El Municipio de Querétaro, acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 31,257 (treinta y un mil doscientos cincuenta y siete) del 10 de abril de 2012, otorgada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría Número 20 veinte, del Distrito Judicial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 432692/1, el 27 de julio de 2012.

9. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere 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.

10. La Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a través del similar SAY/DAI/0041/2017 el 13 de enero de 2017, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera su opinión técnica correspondiente. En cumplimiento a lo ordenado en el considerando 9, en relación con el 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, envió a la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0084/2017 a través del cual remitió la opinión técnica con folio 015/17, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la **Lic. M. de J. Josefina Esteva Navarro, Directora General del Sistema Municipal DIF, solicita la Donación de un predio ubicado en la esquina conformada por las calles 26 de Enero y Zaragoza, pertenecientes al Asentamiento Humano, denominado Vistas de San José, que cuenta con superficie de 2,915.84 m², y clave catastral 14 01 101 03 184 002, que se ubica en la delegación municipal Epigmenio González.**

Lo anterior, con el objeto de llevar a cabo la construcción de un “Centro de día”, en el cual se pretende atender a menores de edad en situación de calle y de riesgo, derivado del proyecto denominado “Jalando Parejo por la Infancia en Riesgo” No les des ¡Apoyalos!.

2. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad del predio en estudio, mediante escritura 31,257 de fecha 10 de abril de 2012, documento pasado ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 20, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 432692/0001 de fecha 27 de julio de 2012.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 2,915.84 m², y se encuentra etiquetado para Equipamiento Urbano.

3. 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 del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial

de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observa que el predio en estudio se encuentra dentro de un Centro de Barrio (CB).

Así mismo de revisión a la escritura de propiedad, se verificó que el predio corresponde al área destinada para Equipamiento Urbano, asignado por la autorización de la regularización del Asentamiento Humano denominado Vistas de San José.

4. De revisión a la tabla de usos de suelo del citado instrumento urbano de planeación, se observa que en áreas destinadas a Centro de Barrio (CB) es permitida la ubicación de actividades destinada al sector social, y toda vez que en el predio pretende llevar a cabo una edificación para la instalación de un Centro de Día, con el objeto de atender primordialmente a niños en situación de calle, dado que el uso de suelo asignado al predio corresponde a actividades de Asistencia Social y de Salud, es considerado como compatible.

5. La Secretaría de Administración, mediante oficio DAPSI/DABMI/CIBI/0081/2017 de fecha 19 de enero de 2017, emite la opinión técnica con folio 100, en la que señala que el predio ubicado en la calle 26 de enero, perteneciente al Asentamiento Vistas de San José, con superficie de 2,915.84 m², e identificado con clave catastral 14 01 101 03 184 002, actualmente se encuentra disponible, y sin ningún Acuerdo de Cabildo que lo comprometa o a alguna fracción.

6. El Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, en su Eje, denominado Ciudad Humana, tiene como objetivo general, el ampliar el goce y ejercicio de los derechos sociales de las personas y familias del municipio de Querétaro, especialmente en aquellas que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad, promoviendo el desarrollo humano integral.

Adicionalmente en su estrategia general, se contempla el asegurar el acceso a bienes y servicios básicos, así como el impulso de actividades para el desarrollo integral.

7. Derivado de lo señalado en el Antecedente anterior, el programa 1 denominado Protege, en su línea de acción 1.9, considera generar, mantener, acondicionar y equipar espacios para que las personas en condición de vulnerabilidad, mejoren su calidad de vida, adicionalmente la línea de acción 2.8, considera la asistencia a niñas, niños, adolescentes y sus familias, que se encuentren en riesgo social mediante factores de protección.

8. En lo que se refiere al proyecto del Centro de Día que se pretende instalar en el sitio, conforme a lo señalado en su petición, el Sistema Municipal DIF contempla una edificación que contaría con los siguientes espacios: Cocina industrial, comedor para 70 personas, 3 salones con capacidad para atender a 50 niños por aula, enfermería, salón de usos múltiples, aula de computo con capacidad para atender 20 niños, biblioteca, área de oficinas, recepción, control, área de sanitarios para personal administrativo, patio de juegos con cubierta, bodega, dos módulos de baños con regaderas para niñas y niños, y áreas de sanitarios.

9. El predio propuesto en donación se localiza al nororiente de la ciudad, en una zona en la que se generaron diversos asentamientos humanos que se han regularizado de manera paulatina, con la dotación de servicios e infraestructura de manera gradual, en donde predomina la vivienda de tipo popular. Adicionalmente, al norte del predio, se ubican instalaciones deportivas, toda vez que el sitio, corresponde a un Centro de Desarrollo Comunitario, el cual brinda atención a los habitantes de la zona, y sirve como un elemento de integración social, al generar la convivencia de las familias y habitantes de la zona, a través de la práctica del deporte, así como el fomento de actividades artísticas y recreativas que se ofrecen en el sitio.

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio en estudio, se encuentra libre de construcción, contando la zona con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como de alumbrado público, siendo que las vialidades que dan acceso al predio, se desarrollan a base de terracería.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la Donación a favor del Sistema Municipal DIF, de un predio ubicado en la esquina conformada por las calles 26 de Enero y Zaragoza, pertenecientes al Asentamiento Humano denominado Vistas de San José, con superficie de 2,915.84 m², y clave catastral 14 01 101 03 184 002, en la delegación municipal Epigmenio González, a fin de llevar a cabo la construcción de una edificación para destinarse a actividades de Asistencia Social y de Salud correspondientes a Centro de Día, en el cual se pretende atender a menores de edad en situación de calle y de riesgo.**

Lo anterior dado que el destino que se pretende dar al predio forma parte de la dotación de los servicios de equipamiento urbano a nivel de Subcentro Urbano la ciudad, que permita la construcción de un edificio que cumpla con las condiciones adecuadas para la operación y funcionamiento de sus instalaciones, con lo que se fortalecerá la modernización del equipamiento de carácter social en cuestión de dotación de servicios de asistencia y salud, que de atención a un sector específico de la población que se encuentra en situación de riesgo, con lo cual se apoyara el proyecto que el Sistema Municipal DIF pretende impulsar, el cual tiene como objetivo principal y primordial, la atención de menores de edad que se encuentran en situación de calle, lo cual es congruente con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que en su eje 1, que tiene como objetivo general, el ampliar el goce y ejercicio de los derechos sociales de las personas y familias del municipio de Querétaro, especialmente en aquellas que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad y que en su estrategia general, se contempla el asegurar el acceso a bienes y servicios básicos, así como el impulso de actividades para el desarrollo integral. No obstante y en caso de autorizarse la donación del predio, se recomienda condicionar a lo siguiente:

- El solicitante debe coordinarse con la Secretaría de Administración y la Oficina del Abogado General, para llevar a cabo los trámites necesarios para el proceso de escrituración del predio de la fracción a donar, donde los gastos de escrituración y dotación de servicios de infraestructura que se requieran para dotar al predio para las actividades que se generarán en él, 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 del Sistema Municipal DIF, se debe llevar a cabo ante la Ventanilla única de gestión del Municipio de Querétaro, misma que depende de la Dirección de Atención Ciudadana, los trámites, y permisos correspondientes para llevar a cabo el proyecto pretendido, para lo cual debe dar cumplimiento a los reglamentos y normatividades aplicables, en donde los costos que se generen por dichos trámites correrán por cuenta de la institución que recibe el predio en donación, sin que el municipio de Querétaro adquiera un compromiso adicional al respecto.
- 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 construcción de las instalaciones del bien dentro del plazo previsto, o habiéndolo hecho le dé un uso distinto, sin la previa autorización del Ayuntamiento, se revocará la donación y las mejoras y obras realizadas al interior del predio pasarán a formar parte del Municipio de Querétaro sin que el mismo tenga que realizar pago alguno por dichas obras. Las condiciones a que se refiere éste artículo, deberán de insertarse en la escritura pública respectiva.
- Deberá obtener el Visto Bueno otorgado por la Unidad de Protección Civil, debiendo dar cumplimiento a las disposiciones y medidas de mitigación que le sean señalados.
- A fin de contar con la certeza de la ubicación, superficie, medidas y colindancias de la fracción a donar, el solicitante se debe coordinar con la Secretaría de Administración a fin de que se determine la ubicación y se lleven a cabo los trabajos técnicos necesarios, debiendo ser avalados por la Dirección de Catastro del Municipio, tomando como válida la superficie resultante en los mismos.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado la donación solicitada por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.

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, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por promovente, 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...”

11. Atendiendo al artículo 57 fracción VII del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/0040/2017 del 12 de enero de 2017, a la Secretaría de Administración, emitiera dictamen de valor de dicha propiedad inmobiliaria, así como el Criterio de Racionalización correspondiente.

12. En razón del considerando que antecede, el 26 de enero de 2017, a través del similar DAPSI/DABMI/CIBI/0112/2017, la Secretaría de Administración emitió el Dictamen de Valor correspondiente al predio en cuestión, del cual se desprende lo siguiente:

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

Por lo que de conformidad con lo descrito en el párrafo que antecede, la Dirección Municipal de Catastro determinó, a través de la pantalla del Sistema de Información Municipal-Consulta Catastral, que el valor del predio ubicado en Calle 26 de Enero esquina con Calle 19, Colonia Vistas de San José, Delegación Epigmenio González, con superficie de 2,915.84 m2, identificado con clave catastral 140110103184002, es de **\$845,593.60 (OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 60/100 M.N.).**

Con base en lo anterior expuesto y fundado, la Secretaría de Administración emite el siguiente;

DICTAMEN

Una vez revisados los antecedentes y realizado el análisis y valoración del valor catastral determinado en el segundo párrafo del considerando 5 del presente, la Secretaría de Administración considera que el valor catastral de **\$845,593.60 (OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 60/100 M.N.)**, para el predio ubicado en Calle 26 de Enero esquina con Calle 19, Colonia Vistas de San José, Delegación Epigmenio González, con superficie de 2,915.84 m2, identificado con la clave 140110103184002 es procedente, teniendo en cuenta que los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que es determinada por la Dependencia encargada del Catastro Municipal”.

13. El informe emitido por la Comisión Interamericana de los Derechos Humanos denominado “Violencia, Niñez y Crimen Organizado”, en Noviembre de 2015, refiere que uno de los grupos particularmente perjudicados por las situaciones de inequidad y exclusión social, y por los contextos de violencia e inseguridad, son los niños, niñas y adolescentes. En toda la región, los niños, niñas y adolescentes son los más afectados por las situaciones referidas de pobreza, inequidad, exclusión social y ausencia de igualdad de oportunidades; ello es cierto tanto en términos numéricos, en general los países de la región tienen poblaciones muy jóvenes, como por los derechos que se ven principalmente conculcados por estas situaciones, por ejemplo el derecho a la salud, a la nutrición, a la educación de calidad y a los cuidados adecuados por parte de la familia y de las instituciones sociales.¹

14. La falta de garantía efectiva a diversos derechos que tienen reconocidos los niños, niñas y adolescentes los sitúa en una condición de especial vulnerabilidad.

15. La Administración Municipal preocupada por una problemática en particular de los niños en los cruceros de la ciudad, se coordinó con la Universidad Autónoma de Querétaro, a efecto de actualizar un censo de niños fijos en los cruceros, arrojando los siguientes datos:

Personas en situación de calle	888
Menores en situación de calle	332
Menores en situación de calle con actividad laboral	281

¹ <http://www.oas.org/es/cidh/informes/pdfs/ViolenciaNinez2016.pdf>

16. El proyecto “Jalandó Parejo por la Infancia en Riesgo” NO LES DES ¡APOYALOS!, contempla la construcción de un nuevo Centro de Día y surge de la necesidad de atender integralmente a una población aproximada de 150 niños y niñas, así como sus familias. Contemplando en el anteproyecto la edificación de cocina industrial, comedor para 70 personas, 3 salones para 50 niños y niñas casa uno, enfermería, salón de usos múltiples, aula de cómputo para 20 niños, biblioteca, área de oficinas, recepción control, sanitarias, patio de juegos con cubierta, dos módulos de baños con regaderas para niños y niñas.

17. Recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento las opiniones de las diversas áreas de la Administración Municipal, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/701/2017 de fecha 08 de febrero de 2017, 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”.

18. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la opiniones de la Secretaría de Administración y de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, se considera viable **la donación a favor del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia, de un predio ubicado en la esquina conformada por las calles 26 de Enero y Zaragoza, pertenecientes al Asentamiento Humano denominado Vistas de San José, con superficie de 2,915.84 m2, y clave catastral 14 01 101 03 184 002, en la Delegación Municipal Epigmenio González, a fin llevar a cabo la construcción de una edificación para destinarse a actividades de Asistencia Social y de Salud correspondientes a un Centro de Día, en el cual se pretende atender a menores de edad en situación de calle y de riesgo...**”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 catorce de febrero de 2017 dos mil diecisiete, en el Punto 6, Apartado I, Inciso 7 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“... ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA LA DONACIÓN a favor del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia, de un predio ubicado en la esquina conformada por las calles 26 de Enero y Zaragoza, pertenecientes al Asentamiento Humano denominado Vistas de San José, con superficie de 2,915.84 m2, y clave catastral 14 01 101 03 184 002, en la Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con las opiniones referidas en los considerandos 7 y 10 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se autoriza al Síndico Municipal, con la participación del Secretario de Administración, para celebrar conjuntamente y en representación del Municipio de Querétaro, el contrato de donación con el Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia respecto del bien inmueble referido.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que a través del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, emita el Criterio de Racionalización correspondiente.

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

QUINTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General, integre el expediente técnico correspondiente y conjuntamente con el donatario, realicen los trámites correspondientes a efecto de formalizar la transmisión de la propiedad en Escritura Pública, en la inteligencia de que los gastos que se deriven de la misma, correrán a cargo del

Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia; debiendo la Oficina del Abogado General, remitir copia certificada debidamente inscrita a la Secretaría de Administración y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento.

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

SÉPTIMO. Se instruye al Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia; a dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas en la opinión técnica 015/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, citada en el considerando 10 del presente instrumento, así como a las observaciones que se emitan por parte de la Secretaría de Movilidad.

OCTAVO. El Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia, deberá iniciar la utilización de los bienes materia del presente Acuerdo, así como dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el mismo, en un plazo que no excederá de dos años para los bienes sin construir y seis meses para los que tengan construcción contados a partir de la notificación de este Acuerdo, ya que de no hacerlo, los predios que no utilice deberán ser restituidos 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. Se desincorpora del dominio público el bien inmueble que se autoriza en donación, en la inteligencia que el uso del mismo, será exclusivamente para el proyecto solicitado.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", en términos de los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones se encuentran exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma, como lo establece del artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación.

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González y al Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 QUINCE DE FEBRERO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 14 de febrero de 2017, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de Jubilación, a favor del trabajador **GUILLERMO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ** en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo, el cual textualmente señala:

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

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

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

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

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

5. El 7 de diciembre de 2016, el licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, emitió constancia de que el trabajador **Guillermo Hernández Hernández**, con número de empleado 10299, presta sus servicios en este Municipio de Querétaro, con el puesto de Jefe de Área de Vigilancia Interna en el Departamento de Control Operativo de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, con fecha de ingreso del 05 de junio de 1989 a la fecha, percibiendo un sueldo mensual bruto de \$21,307.80 (VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS SIETE PESOS 80/100 MONEDA NACIONAL), según documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección.

6. Mediante escrito de fecha 08 de diciembre de 2016, el trabajador **Guillermo Hernández Hernández**, solicitó al licenciado Marcos Aguilar Vega, Presidente Municipal de Querétaro que gire instrucciones a quien corresponda, a efecto de que se dé inicio al trámite correspondiente a su jubilación.

7. Asimismo mediante oficio SSPM/1090/2016 de fecha 08 de diciembre de 2016 el licenciado Juan Luis Ferrusca Ortiz, Secretario de Seguridad Pública Municipal, solicitó a Rubén Raymundo Gómez Ramírez Secretario de Administración, se realicen los trámites necesarios de Jubilación del trabajador **Guillermo Hernández Hernández**.

8. El 17 de enero de 2017, el titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, Rubén Raymundo Gómez Ramírez, emitió Dictamen favorable para Jubilación respecto a la solicitud del trabajador **Guillermo Hernández Hernández**, lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 BIS fracción III de la Ley de Trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que una vez integrado el expediente del trabajador relativo a la solicitud de jubilación o pensión, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable el cual formará parte del expediente que se remitirá a la Legislatura para que emita el Decreto correspondiente.

9. Por oficio número DRH/069/2017, de fecha 17 de enero de 2017, el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, solicitó al Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, someta a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el trámite de Jubilación del trabajador **Guillermo Hernández Hernández**, señalando que el trabajador está adscrito al Departamento de Control Operativo en la Dirección General de Guardia Municipal; cuenta con 46 años de edad, y ha prestado sus servicios en este Municipio de Querétaro, desde el 05 de junio de 1989, percibiendo actualmente un sueldo mensual bruto de \$21,307.80 (VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS SIETE PESOS 80/100 MONEDA NACIONAL), la antigüedad laboral del trabajador es de 27 años, 7 meses y 11 días; por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127, párrafo segundo de la Ley de los trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que toda fracción de más de seis meses de servicio se considera como año completo para los efectos del otorgamiento de jubilación, la antigüedad del citado trabajador es de 28 años, anexando a dicho oficio la solicitud signada por el trabajador; constancia de antigüedad e ingresos expedida por el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración; oficio SSPM/1090/2016 suscrito por el Secretario de Seguridad Pública Municipal, registro de antigüedad laboral documento este expedido por el Director de Recursos Humanos y el Secretario de Administración de este Municipio, copia certificada del acta de nacimiento del citado empleado; dos recibos de nómina expedidos por el Municipio de Querétaro; dos fotografías tamaño credencial; copia certificada de identificación oficial del peticionario, original del Dictamen favorable para Jubilación de fecha 17 de enero de 2017, emitido por la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, objeto materia del presente acuerdo, radicándose el asunto en comento en el Departamento de Proyectos de Cabildeo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CHPCP/325/DPC/2017.

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

11. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/701/2017, de fecha 8 de febrero del 2017, a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública para su estudio y consideración.

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

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

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 6, apartado I, inciso 1), del orden del día, por unanimidad de votos el siguiente:

“...A C U E R D O

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

SEGUNDO. En términos de lo establecido en los artículos 47 fracción VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 20 fracciones VIII y XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que remita certificación del presente acuerdo, así como el original del expediente de **GUILLERMO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ** a la

Dirección de Recursos Humanos, para que continúe con los trámites correspondientes respecto a la solicitud de otorgamiento de Jubilación y en términos del artículo 148 tercer párrafo de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, remita el expediente a la Legislatura del Estado de Querétaro, para efectos de lo señalado en el artículo 130 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro.

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVIII, del Reglamento interior del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría de Seguridad Pública Municipal, de la Dirección de Recursos Humanos y notifique personalmente al trabajador **GUILLERMO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ.**"

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 15 DE FEBRERO DE 2017, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

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

.....

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

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 14 de febrero de 2017, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de Pensión por Vejez, a favor del trabajador **JESÚS MORENO RIVERA**, en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 9 del presente acuerdo, el cual textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 5, 115 FRACCIÓN VIII PÁRRAFO SEGUNDO Y 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 1, 2, 3, 34, 36, 126, 127, 128, 130, 132 BIS, 139, 140, 142, 143, 147 FRACCIÓN I, 148, 149, 150 Y 151 DE LA LEY DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN I, XXXIV Y PENÚLTIMO PÁRRAFO, 38 FRACCIÓN II, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO POR LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA 30 DEL CONVENIO GENERAL TRABAJO CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y EL SINDICATO DE TRABAJADORES AL SERVICIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; Y

CONSIDERANDO

1. El artículo 5º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos protege la libertad de las personas de dedicarse a la profesión, industria, comercio o trabajo que les acomode, siendo lícitos; por consecuencia la remuneración económica correspondiente, para vivir dignamente en el presente y el futuro. De la misma forma el artículo 115 fracción VIII de nuestra Carta Magna establece que las relaciones de trabajo entre los municipios y sus trabajadores se regirán por las leyes que expidan las legislaturas de los estados y el artículo 123 del mismo ordenamiento legal garantiza el derecho de toda persona al trabajo digno y socialmente útil.

2. El artículo 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, establece que el municipio libre constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Querétaro.

3. En ese mismo orden de ideas, la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, en el artículo 2º, contempla que: "Trabajador es toda persona física que preste un servicio material, intelectual o de ambos géneros, en virtud del nombramiento que fuere expedido, por el servidor público facultado legalmente para hacerlo, o por el hecho de figurar en las nóminas o listas de raya de los trabajadores al

servicio del Estado.” De la misma manera el artículo 3º, establece: “La relación jurídico-laboral, para los fines de esta Ley, se tiene establecida por el sólo hecho de la prestación subordinada y remunerada del servicio material, intelectual o de ambos géneros a que se refiere la presente Ley”.

4. Con fundamento en los artículos 126 y 139 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, así como lo señalado en la Cláusula 30 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, tienen derecho a la Pensión por Vejez los trabajadores que habiendo cumplido sesenta años de edad, tuviesen 18 años de servicio.

5. De igual manera, el artículo 128 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establece que la prejubilación o prepensión se entenderá como la separación de las labores del trabajador que cumple con los requisitos para jubilarse o pensionarse, en el que se pagará el cien por ciento del sueldo y quinquenio mensuales en el caso de jubilación o en su caso el porcentaje que corresponda tratándose de pensión.

6. El 29 de agosto de 2016, el licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, emitió constancia de que el trabajador **Jesús Moreno Rivera**, empleado número 9417, presta sus servicios en este Municipio de Querétaro, con el puesto de Operador de Maquinaria “A” en el Departamento de Operaciones de la Delegación Felipe Carrillo Puerto, con fecha de ingreso del 01 de abril de 1998, percibiendo un sueldo mensual bruto de \$7,876.80 (SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 80/100 MONEDA NACIONAL), según documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección.

7. Mediante escrito de fecha 2 de septiembre de 2016, el trabajador **Jesús Moreno Rivera**, solicitó al licenciado Marcos Aguilar Vega, Presidente Municipal de Querétaro, se dé inicio al trámite de pensión por vejez, a su favor.

8. Asimismo mediante oficio DFCP/OD/1227/2016 de fecha 2 de septiembre de 2016, el C. Benjamín Rojas Fonseca, Delegado Municipal de la Delegación Felipe Carrillo Puerto, solicitó al licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, dar trámite a la solicitud de pensión por vejez de **Jesús Moreno Rivera**.

9. El 30 de diciembre de 2016, el titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, Rubén Raymundo Gómez Ramírez, emitió Dictamen favorable para Pensión por Vejez respecto a la solicitud del trabajador **Jesús Moreno Rivera**; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 BIS fracción III de la Ley de Trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que una vez integrado el expediente del trabajador relativo a la solicitud de jubilación o pensión, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable el cual formará parte del expediente que se remitirá a la Legislatura para que emita el Decreto correspondiente.

10. Por oficio número DRH/2301/2016, de fecha 30 de diciembre de 2016, el licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, solicitó al licenciado Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, someta a consideración del Honorable Ayuntamiento la solicitud de Pensión por Vejez del trabajador **Jesús Moreno Rivera**, haciendo constar que el trabajador está adscrito a la Delegación Felipe Carrillo Puerto, cuenta con 61 años de edad, actualmente percibiendo un sueldo mensual bruto de \$7,876.80 (SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 80/100 MONEDA NACIONAL), y que la antigüedad laboral acumulada es de 18 años, 8 meses y 29 días, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, toda fracción de más de seis meses de servicio, se considera como año completo para los efectos del otorgamiento de la pensión, la antigüedad del citado trabajador es de 19 años, según documentación que obra en los archivos de la Dirección de Recursos Humanos, anexando a dicho oficio solicitud signada por el trabajador; constancia de antigüedad e ingresos expedida por el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración; oficio DFCP/OD/1227/2016, suscrito por el C. Benjamín Rojas Fonseca, Delegado Municipal de la Delegación Felipe Carrillo Puerto, registro de antigüedad laboral y tabla de desglose de sueldos documentos estos expedidos por el Director de Recursos Humanos y el Secretario de Administración de este Municipio, copia certificada del acta de nacimiento del citado empleado; dos recibos de nómina expedidos por el Municipio de Querétaro; dos fotografías tamaño credencial, copia certificada de la identificación oficial; original del Dictamen Favorable para Pensión por Vejez de fecha 30 de diciembre de 2016, emitido por la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, objeto materia del presente acuerdo, radicándose el asunto en comento en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CHPCP/328/DPC/2017.

11. De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 30 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, así como lo que establece el artículo 127 de la Ley de los

Trabajadores del Estado de Querétaro, todo trabajador que cumpla con los requisitos para obtener su pensión, podrá solicitarla al Titular de Recursos Humanos u Órgano Administrativo correspondiente.

12. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/701/2017, de fecha 8 de febrero del 2017 a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública para su estudio y consideración.

13. Conforme a lo dispuesto por los artículos 126, 128 y 132 BIS y relativos de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y habiéndose cubierto los requisitos establecidos en el artículo 147 fracción I, del mismo ordenamiento jurídico, así como en la Cláusula 30 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, es procedente se dé inicio al trámite de pensión por vejez a favor del trabajador **Jesús Moreno Rivera**, ante la Legislatura del Estado de Querétaro.

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

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 6, apartado I, inciso 4), del orden del día, por unanimidad de votos el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO. El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autoriza realizar el trámite de Pensión por Vejez, a favor del trabajador **JESÚS MORENO RIVERA**, en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 9 del presente acuerdo.

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

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

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVIII, del Reglamento interior del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, de la Delegación Felipe Carrillo Puerto, a la Dirección de Recursos Humanos y notifique personalmente al trabajador **JESÚS MORENO RIVERA**. ”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 15 DE FEBRERO DE 2017, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

LIC. RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 14 de febrero de 2017, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de Pensión por Vejez, a favor del trabajador **RAÚL RUBIO VILCHIS**, en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 9 del presente acuerdo, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 5, 115 FRACCIÓN VIII PÁRRAFO SEGUNDO Y 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 1, 2, 3, 34, 36, 126, 127, 128, 130, 132 BIS, 139, 140, 142, 143, 147 FRACCIÓN I, 148, 149, 150 Y 151 DE LA LEY DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN I, XXXIV Y PENÚLTIMO PÁRRAFO, 38 FRACCIÓN II, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO POR LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA 30 DEL CONVENIO GENERAL TRABAJO CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y EL SINDICATO DE TRABAJADORES AL SERVICIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; Y

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

1. El artículo 5º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos protege la libertad de las personas de dedicarse a la profesión, industria, comercio o trabajo que les acomode, siendo lícitos; por consecuencia la remuneración económica correspondiente, para vivir dignamente en el presente y el futuro. De la misma forma el artículo 115 fracción VIII de nuestra Carta Magna establece que las relaciones de trabajo entre los municipios y sus trabajadores se regirán por las leyes que expidan las legislaturas de los estados y el artículo 123 del mismo ordenamiento legal garantiza el derecho de toda persona al trabajo digno y socialmente útil.

2. El artículo 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, establece que el municipio libre constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Querétaro.

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

4. Con fundamento en los artículos 126 y 139 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, así como lo señalado en la Cláusula 30 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, tienen derecho a la Pensión por Vejez los trabajadores que habiendo cumplido sesenta años de edad, tuviesen 18 años de servicio.

5. De igual manera, el artículo 128 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establece que la prejubilación o prepensión se entenderá como la separación de las labores del trabajador que cumple con los requisitos para jubilarse o pensionarse, en el que se pagará el cien por ciento del sueldo y quinquenio mensuales en el caso de jubilación o en su caso el porcentaje que corresponda tratándose de pensión.

6. El 13 de septiembre de 2016, el licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, emitió constancia de que el trabajador **Raúl Rubio Vilchis**, empleado número 8451, presta sus servicios en este Municipio de Querétaro, con el puesto de Operador de Vehículo “A” en el Departamento de Alumbrado Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, con fecha de ingreso del 01 de agosto de 1997 a la fecha, percibiendo un sueldo mensual bruto de \$5,826.00 (CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTISEIS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), según documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección.

7. Mediante escrito de fecha 19 de septiembre de 2016, el trabajador **Raúl Rubio Vilchis**, solicitó al Presidente Municipal de Querétaro, se dé inicio al trámite de pensión, a su favor.

8. Asimismo mediante escrito de fecha 20 de septiembre de 2016, los ciudadanos Celestino Bermúdez Jiménez y Ma. Pueblito Ruiz Álvarez, Secretario General y Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro,

respectivamente solicitaron al Director de Recursos Humanos, se realicen los trámites necesarios para la pensión del trabajador **Raúl Rubio Vilchis**.

9. El 30 de diciembre de 2016, el titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, Rubén Raymundo Gómez Ramírez, emitió Dictamen favorable para Pensión por Vejez respecto a la solicitud del trabajador **Raúl Rubio Vilchis**; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 BIS fracción III de la Ley de Trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que una vez integrado el expediente del trabajador relativo a la solicitud de jubilación o pensión, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable el cual formará parte del expediente que se remitirá a la Legislatura para que emita el Decreto correspondiente.

10. Por oficio número DRH/2306/2016, de fecha 30 de diciembre de 2016, el licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, solicitó al licenciado Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, someta a consideración del Honorable Ayuntamiento la solicitud de Pensión por Vejez del trabajador **Raúl Rubio Vilchis**, haciendo constar que el trabajador está adscrito al Departamento Alumbrado Público de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, cuenta con 65 años de edad, actualmente percibiendo un sueldo mensual bruto de \$5,826.00 (CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTISEIS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), y que la antigüedad laboral acumulada es de 19 años, 4 meses y 29 días, según documentación que obra en los archivos de la Dirección de Recursos Humanos, anexando a dicho oficio solicitud signada por el trabajador; constancia de antigüedad e ingresos expedida por el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración; escrito signado por el Secretario General y Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, respectivamente, registro de antigüedad laboral y tabla de desglose de sueldos documentos estos expedidos por el Director de Recursos Humanos y el Secretario de Administración de este Municipio, copia certificada del acta de nacimiento del citado empleado; dos recibos de nómina expedidos por el Municipio de Querétaro; dos fotografías tamaño credencial, copia certificada de la identificación oficial; original del Dictamen Favorable para Pensión por Vejez de fecha 30 de diciembre de 2016, emitido por la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, objeto materia del presente acuerdo, radicándose el asunto en comento en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CHPCP/327/DPC/2017.

11. De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 30 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, así como lo que establece el artículo 127 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, todo trabajador que cumpla con los requisitos para obtener su pensión, podrá solicitarla al Titular de Recursos Humanos u Órgano Administrativo correspondiente.

12. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY701/2017, de fecha 8 de febrero del 2017 a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública para su estudio y consideración.

13. Conforme a lo dispuesto por los artículos 126, 128 y 132 BIS y relativos de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y habiéndose cubierto los requisitos establecidos en el artículo 147 fracción I, del mismo ordenamiento jurídico, así como en la Cláusula 30 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, es procedente se dé inicio al trámite de pensión por vejez a favor del trabajador **Raúl Rubio Vilchis**, ante la Legislatura del Estado de Querétaro.

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

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

“...A C U E R D O

PRIMERO. El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autoriza realizar el trámite de Pensión por Vejez, a favor del trabajador **RAÚL RUBIO VILCHIS**, en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 9 del presente acuerdo.

SEGUNDO. En términos de lo establecido en los artículos 47 fracción VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 20 fracciones VIII y XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que

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

4. Con fundamento en los artículos 126 y 139 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, así como lo señalado en la Cláusula 30 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, tienen derecho a la Pensión por Vejez los trabajadores que habiendo cumplido sesenta años de edad, tuviesen 18 años de servicio.

5. De igual manera, el artículo 128 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establece que la prejubilación o prepensión se entenderá como la separación de las labores del trabajador que cumple con los requisitos para jubilarse o pensionarse, en el que se pagará el cien por ciento del sueldo y quinquenio mensuales en el caso de jubilación o en su caso el porcentaje que corresponda tratándose de pensión.

6. El 09 de noviembre de 2016, el licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, emitió constancia de que la trabajadora Tereza Bautista Santiago, empleada número 6930, presta sus servicios en este Municipio de Querétaro, con el puesto de Intendente Vía Pública en el Departamento de Aseo Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, con fecha de ingreso del 14 de febrero de 1995 a la fecha, percibiendo un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), según documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección.

7. Mediante escrito de fecha 22 de noviembre de 2016, la trabajadora Tereza Bautista Santiago, solicitó al Presidente Municipal de Querétaro, se dé inicio al trámite de pensión, a su favor.

8. Asimismo mediante escrito de fecha 23 de noviembre de 2016, los ciudadanos Celestino Bermúdez Jiménez y Ma. Pueblito Ruiz Álvarez, Secretario General y Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, solicitaron al licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos, se realicen los trámites necesarios de pensión por vejez de la trabajadora Tereza Bautista Santiago.

9. El 30 de diciembre de 2016, el titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, Rubén Raymundo Gómez Ramírez, emitió Dictamen favorable para Pensión por Vejez respecto a la solicitud de la trabajadora Tereza Bautista Santiago; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 BIS fracción III de la Ley de Trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que una vez integrado el expediente del trabajador relativo a la solicitud de jubilación o pensión, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable el cual formará parte del expediente que se remitirá a la Legislatura para que emita el Decreto correspondiente.

10. Por oficio número DRH/2308/2016, de fecha 30 de diciembre de 2016, el licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, solicitó al licenciado Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, someta a consideración del Honorable Ayuntamiento la solicitud de pensión por vejez, de la trabajadora Tereza Bautista Santiago, haciendo constar que la trabajadora está adscrita al Departamento de Aseo Público de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, cuenta con 60 años de edad a la fecha de su solicitud, ingresó a laborar en este Municipio de Querétaro, el día 14 de febrero de 1995, actualmente percibiendo un sueldo mensual bruto de \$4,317.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), y que la antigüedad laboral de la citada trabajadora es de 21 años, 10 meses y 16 días, por lo que de conformidad por lo dispuesto en el Artículo 140 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, toda fracción de más de seis meses de servicio, se considera como un año completo para los efectos del otorgamiento de la Pensión, la antigüedad de la citada trabajadora es de 22 años; anexando a dicho oficio, solicitud signada por la trabajadora; constancia de antigüedad e ingresos expedida por el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración; escrito suscrito por el Secretario General y la Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro; registro de antigüedad laboral y tabla de desglose de sueldos documentos estos expedidos por el Director de Recursos Humanos y el Secretario de Administración de este Municipio, copia certificada del acta de nacimiento de la citada empleada; dos recibos de nómina expedidos por el Municipio de Querétaro; dos fotografías tamaño credencial, copia certificada de la identificación oficial; original del Dictamen Favorable para Pensión por Vejez de fecha 30 de diciembre de 2016, emitido por la Secretaría de Administración del Municipio de

Querétaro, objeto materia del presente acuerdo, radicándose el asunto en comento en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CHPCP/326/DPC/2017.

11. De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 30 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, así como lo que establece el artículo 127 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, todo trabajador que cumpla con los requisitos para obtener su pensión, podrá solicitarla al Titular de Recursos Humanos u Órgano Administrativo correspondiente.

12. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/701/2017, de fecha 8 de febrero del 2017 a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública para su estudio y consideración.

13. Conforme a lo dispuesto por los artículos 126, 128 y 132 BIS y relativos de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y habiéndose cubierto los requisitos establecidos en el artículo 147 fracción I, del mismo ordenamiento jurídico, así como en la Cláusula 30 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, es procedente se de inicio al trámite de pensión por vejez de la trabajadora Tereza Bautista Santiago ante la Legislatura del Estado de Querétaro.

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

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 6, apartado I, inciso 2), del orden del día, por unanimidad de votos el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autoriza realizar el trámite de Pensión por Vejez, a favor de la trabajadora **TEREZA BAUTISTA SANTIAGO**, en la forma y términos precisados en el dictamen referido en el considerando 9 del presente acuerdo.

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

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

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

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

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 15 DE FEBRERO DE 2017, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

LIC. RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 14 de febrero de 2017, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de Pensión por Vejez, a favor del trabajador **JOSÉ APOLINAR CARMEN RODRÍGUEZ VARGAS**, en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 9 del presente acuerdo, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 5, 115 FRACCIÓN VIII PÁRRAFO SEGUNDO Y 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 1, 2, 3, 34, 36, 126, 127, 128, 130, 132 BIS, 139, 140, 142, 143, 147 FRACCIÓN I, 148, 149, 150 Y 151 DE LA LEY DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN I, XXXIV Y PENÚLTIMO PÁRRAFO, 38 FRACCIÓN II, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO POR LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA 30 DEL CONVENIO GENERAL TRABAJO CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y EL SINDICATO DE TRABAJADORES AL SERVICIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; Y

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

1. El artículo 5º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos protege la libertad de las personas de dedicarse a la profesión, industria, comercio o trabajo que les acomode, siendo lícitos; por consecuencia la remuneración económica correspondiente, para vivir dignamente en el presente y el futuro. De la misma forma el artículo 115 fracción VIII de nuestra Carta Magna establece que las relaciones de trabajo entre los municipios y sus trabajadores se regirán por las leyes que expidan las legislaturas de los estados y el artículo 123 del mismo ordenamiento legal garantiza el derecho de toda persona al trabajo digno y socialmente útil.

2. El artículo 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, establece que el municipio libre constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Querétaro.

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

4. Con fundamento en los artículos 126 y 139 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, así como lo señalado en la Cláusula 30 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, tienen derecho a la Pensión por Vejez los trabajadores que habiendo cumplido sesenta años de edad, tuviesen 18 años de servicio.

5. De igual manera, el artículo 128 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establece que la prejubilación o prepensión se entenderá como la separación de las labores del trabajador que cumple con los requisitos para jubilarse o pensionarse, en el que se pagará el cien por ciento del sueldo y quinquenio mensuales en el caso de jubilación o en su caso el porcentaje que corresponda tratándose de pensión.

6. El 5 de septiembre de 2016, el licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, emitió constancia de que el trabajador **José Apolinar Carmen Rodríguez Vargas**, empleado número 9647, presta sus servicios en este Municipio de Querétaro, con el puesto de Albañil de” en el Departamento de Operaciones de la Delegación Félix Osores Sotomayor, con fecha de ingreso del 01 de junio de 1998 a la fecha, percibiendo un sueldo mensual bruto de \$6,074.70 (SEIS MIL SETENTA Y CUATRO PESOS 70/100 MONEDA NACIONAL), según documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección.

7. Mediante escrito de fecha 2 de septiembre de 2016, el trabajador **José Apolinar Carmen Rodríguez Vargas**, solicitó al licenciado Marcos Aguilar Vega, Presidente Municipal de Querétaro, se dé inicio al trámite de pensión, a su favor.

8. Asimismo mediante oficio DFO/DA/0109/2016 de fecha 2 de septiembre de 2016, el lic. Raúl David Fuentes Cortés, Delegado Municipal de la Delegación Félix Osores Sotomayor, solicitó al licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos

Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, dar trámite a la solicitud de pensión de **José Apolinar Carmen Rodríguez Vargas**.

9. El 30 de diciembre de 2016, el titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, Rubén Raymundo Gómez Ramírez, emitió Dictamen favorable para Pensión por Vejez respecto a la solicitud del trabajador **José Apolinar Carmen Rodríguez Vargas**; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 BIS fracción III de la Ley de Trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que una vez integrado el expediente del trabajador relativo a la solicitud de jubilación o pensión, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable el cual formará parte del expediente que se remitirá a la Legislatura para que emita el Decreto correspondiente.

10. Por oficio número DRH/2302/2016, de fecha 30 de diciembre de 2016, el licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, solicitó al licenciado Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, someta a consideración del Honorable Ayuntamiento la solicitud de Pensión por Vejez del trabajador **José Apolinar Carmen Rodríguez Vargas**, haciendo constar que el trabajador está adscrito a la Delegación Félix Osoreo Sotomayor, cuenta con 64 años de edad, actualmente percibiendo un sueldo mensual bruto de \$6,074.70 (SEIS MIL SETENTA Y CUATRO PESOS 70/100 MONEDA NACIONAL), y que la antigüedad laboral acumulada es de 18 años, 6 meses y 29 días, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, toda fracción de más de seis meses de servicio, se considera como año completo para los efectos del otorgamiento de la pensión, la antigüedad del citado trabajador es de 19 años, según documentación que obra en los archivos de la Dirección de Recursos Humanos, anexando a dicho oficio solicitud signada por el trabajador; constancia de antigüedad e ingresos expedida por el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración; oficio DFO/DA/0109/2016, suscrito por el Delegado Municipal de la Delegación Félix Osoreo Sotomayor, registro de antigüedad laboral y tabla de desglose de sueldos documentos estos expedidos por el Director de Recursos Humanos y el Secretario de Administración de este Municipio, copia certificada del acta de nacimiento del citado empleado; dos recibos de nómina expedidos por el Municipio de Querétaro; dos fotografías tamaño credencial, copia certificada de la identificación oficial; original del Dictamen Favorable para Pensión por Vejez de fecha 30 de diciembre de 2016, emitido por la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, objeto materia del presente acuerdo, radicándose el asunto en comento en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CHPCP/329/DPC/2017.

11. De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 30 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, así como lo que establece el artículo 127 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, todo trabajador que cumpla con los requisitos para obtener su pensión, podrá solicitarla al Titular de Recursos Humanos u Órgano Administrativo correspondiente.

12. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/701/2017, de fecha 8 de febrero del 2017 a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública para su estudio y consideración.

13. Conforme a lo dispuesto por los artículos 126, 128 y 132 BIS y relativos de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y habiéndose cubierto los requisitos establecidos en el artículo 147 fracción I, del mismo ordenamiento jurídico, así como en la Cláusula 30 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, es procedente se dé inicio al trámite de pensión por vejez a favor del trabajador **José Apolinar Carmen Rodríguez Vargas**, ante la Legislatura del Estado de Querétaro.

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

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 6, apartado I, inciso 5), del orden del día, por unanimidad de votos el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autoriza realizar el trámite de Pensión por Vejez, a favor del trabajador **JOSÉ APOLINAR CARMEN RODRÍGUEZ VARGAS**, en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 9 del presente acuerdo.

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

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVIII, del Reglamento interior del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, de la Delegación Félix Osores Sotomayor, a la Dirección de Recursos Humanos y notifique personalmente al trabajador **JOSÉ APOLINAR CARMEN RODRÍGUEZ VARGAS.”**

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 15 DE FEBRERO DE 2017, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

LIC. 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 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. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**PRATO**”, ubicado en Circuito Canto Murano número 1104, Lote 03, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**96 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 40,230 de fecha 13 de diciembre de 2013, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una primera parte la sociedad mercantil denominada Desarrolladora Prados de Sonterra, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte vendedora y de una segunda parte la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V., en lo sucesivo se le denominará como la parte compradora, representada en este acto por su apoderado legal, el señor Enrique Nahum Vainer Girs; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios

00467100/0003, 00467101/0003, 00467105/0003. 00467107/0003, 00467096/0003, 00467097/0003, 00467106/0003, de fecha 19 de junio de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 68,277 de fecha 12 de mayo de 1994, pasada ante la fe de la Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaria número 56, del Distrito Federal, se hace constar la Constitución de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Mediante Escritura Pública número 105,742 de fecha 23 de marzo de 2010, pasada ante la fe de la Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaria número 56, del Distrito Federal, se hace constar en el presente instrumento el Poder General Limitado que otorga “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Enrique Nahum Vainer Girs, en su carácter de apoderado a favor de los señores Germán Saucedo Fernandez, Jesus Catillo Avalos, Oscar Edgardo Villagrán Guevara, Eduardo Murillo Oronoz Mario Basurto Islas, David Cárdenas Vazquez, Luis Mario Benítez Plauchud y Jaime Moreno Soto.

4. La Comisión Federal de Electricidad, emitió la aprobación del proyecto mediante planos sellados, para la red de media tensión híbrida y red de alumbrado subterráneo, para el Fraccionamiento Tres Cantos, ubicado en Carretera a Tlacote km 11.5, Querétaro, Qro.

5. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de septiembre de 2015, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo de Cabildo relativo a la solicitud para modificar la denominación del Fraccionamiento de “Prados de Sonterra” a “Tres Cantos”, así como la autorización de Relotificación del Fraccionamiento; permuta de un predio propiedad municipal; Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento.

6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio No. VE/0628/2016 de fecha 22 de marzo de 2016, emite la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 643 viviendas del desarrollo denominado Tres Cantos, ubicado en los Lotes 1, 2, 5, 6, 11 y 12 de la Manzana 1, Fraccionamiento Tres Cantos del Municipio de Querétaro, para la construcción de 643 viviendas.

7. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/174/2016, de fecha 26 de abril de 2016, emite la manifestación de Impacto Ambiental del proyecto habitacional denominado Fraccionamiento Tres Cantos Primera Etapa, en un predio ubicado en la carretera a Tlacote km 9, Ex Hacienda Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto, en el Municipio de Querétaro, se autoriza exclusivamente una superficie de 191,428.67 m², correspondiente a la Primera Etapa del Desarrollo Habitacional y para 660 viviendas.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201603828 autorizado en fecha 31 de mayo de 2016, dictaminó factible ubicar en el Lote 3, de la Manzana 1, Etapa 1, del fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra, actualmente Tres Cantos, con superficie de 12,851.86 m², un condominio con noventa y seis (96) viviendas.

9. Mediante Escritura Pública número 46,379 de fecha 09 de septiembre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la protocolización de los siguientes documentos:

- Acuerdo de Cabildo de fecha 08 de septiembre de 2015, que contiene la Autorización de la modificación a la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de Relotificación del Fraccionamiento; Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento habitacional popular denominado Tres Cantos, en esta ciudad.
- Plano de Relotificación expedido con fecha 14 de agosto de 2015, por la Dirección de Desarrollo Urbano, perteneciente a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, para el Fraccionamiento habitacional denominado Tres Cantos, en esta ciudad.
- Plano de Nomenclatura expedido con fecha 14 de agosto de 2015, por la Dirección de Desarrollo Urbano, perteneciente a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, para el Fraccionamiento habitacional denominado Tres Cantos, en esta ciudad.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio No. VE/1961/2016 de fecha 07 de octubre de 2016, emite prorroga de la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para el conjunto habitacional para 660 viviendas, localizado en los Lotes 5 y 6 de la Manzana 1, Fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra y actual Tres Cantos del Municipio de Querétaro.

11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC20160108, de fecha 14 de septiembre de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “PRATO”, ubicado en Circuito Canto Murano número 1104, Lote 03, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**96 VIVIENDAS**”.

12. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, 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 \$7,745.89 (Siete mil setecientos cuarenta y cinco pesos 89/100 M. N.)

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 3,421,882.80	x1.5%	\$ 51,328.24
--------------------------	-----------------	-------	--------------

Total			\$ 51,328.24
--------------	--	--	---------------------

(Cincuenta y un mil trescientos veintiocho pesos 24/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "PRATO"**, ubicado en Circuito Canto Murano No. 1104, Lote 03, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 12,851.86 m² y clave catastral 140100130076005, consistente en **"96 VIVIENDAS"**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 12 y 13 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 12.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a "Desarrollos Inmobiliarios Sadasi", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "PRATO"**, ubicado en Circuito Canto Murano No. 1104, Lote 03, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 12,851.86 m² y clave catastral 140100130076005, consistente en **"96 VIVIENDAS"**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 13 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

CUARTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... "El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas".

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

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

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 Felipe Carrillo Puerto y Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 16 DE ENERO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**LIC. DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO,
PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA**

SIN TEXTO

SIN TEXTO



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

“Ésta (obra, programa o acción) es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los ingresos que aportan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de ésta (obra, programa o acción) con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de ésta (obra, programa o acción) deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente”.