



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

30 de Marzo de 2017 · Año II · No. 38

ÍNDICE

- 4 **Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha., para la parcela 145 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González.**
- 9 **Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento en el porcentaje asignado del 8% a 21.5%, respecto a la superficie Comercial y de Servicios a desarrollar, para el fraccionamiento tipo residencial denominado La Espiga, que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra No. 13,500, localizado en Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.**
- 24 **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 calle Wenceslao de la Barquera N° 4; fraccionamiento Cimatario, identificado con clave catastral 14 01 001 07 009 010, Delegación Municipal Centro Histórico.**
- 28 **Acuerdo por el que se Autoriza el cambio de uso de suelo a Industria Ligera (IL), para las fracciones 99, 99-4 y 99-5, de la Parcela 99 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**
- 39 **Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Lomas del Pedregal perteneciente a la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561-D Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**
- 40 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio Tipo Comercial y de Servicios denominado “UBIKA MILENIO”, ubicado en Camino Real de Carretas No. 416, Lote 1 Manzana V, Sección Novena, Fase B, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con clave catastral 140100116159129, cuya superficie es de 3,522.40 m², consistente en: “27 LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIO”.**
- 45 **Autorización de la Denominación como “Parque San Isidro”, para el fraccionamiento de tipo industrial ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui. Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado “Parque San Isidro”, ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui. FACTIBLE que se otorgue la Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento “Parque San Isidro”, ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui. FACTIBLE que se otorgue la Autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo industrial denominado Parque San Isidro”, ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui.**
- 54 **Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado “Pontevedra” ubicado en Avenida Santa Fe número 101, Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Santa Rosa Jáuregui.**
- 55 **Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado “Pontevedra II” ubicado en Calle Santa Lucia número 5085, Fraccionamiento Valle de Juriquilla II, Delegación Félix Osores Sotomayor.**
- 56 **Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado “Privada del Bosque III” ubicado en la calle San Ariel número 5010, Fraccionamiento San Miguel segunda etapa, Delegación Félix Osores Sotomayor.**

- 57 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional Mixto con 200 Hab./Ha (HCS2), para el predio ubicado en la 2da Privada 20 de Noviembre número 17, San Francisquito, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 61 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Industrial, para una fracción con superficie de 10,000 m2, de la Parcela 101 Z-1 P 1/2 del Ejido Gabriel Leyva – Santa Catarina, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 67 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “RUISEÑOR”, ubicado en calle Valle de Puebla No. 390, Lote 28 Manzana 4, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con clave catastral 140211801149999 y una superficie de 6,829.19 m², consistente en: “68 VIVIENDAS”.
- 73 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio Tipo Comercial y de Servicios denominado “INTERSUR EMPRESARIAL”, ubicado en Avenida Fray Luis de León número 8071, Fraccionamiento Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, con clave catastral 140100136023012, cuya superficie es de 1,562.18 m², consistente en: “2 LOCALES DE SERVICIO, 10 LOCALES COMERCIALES, 1 LOCAL DE SERVICIOS Y 43 LOCALES DE SERVICIOS (OFICINAS)”.
- 79 Acuerdo por el que se Actualiza el Catálogo de Giros SARE.
- 80 Acuerdo que modifica el similar de fecha 2 de octubre de 2015, por el que se aprobó el calendario de sesiones ordinarias de cabildo.
- 82 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de su similar aprobado en el Punto 4, Apartado III, Inciso c, del Orden del Día de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de junio de 2012, por rectificación de datos asentados en el mismo.
- 84 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de suelo a Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en el lote 50, manzana 19, sección 2, ubicado en calle 8 N° 321, Colonia Comerciantes, Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 90 Acuerdo por el que se Revoca su similar Aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de noviembre del 2016, en el punto 8, Apartado IV, Inciso 13 del orden del día.
- 93 Fe de Erratas relativa a la publicación del Acuerdo por el que se deroga parcialmente el Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006, autorizado en el punto Cuarto, Apartado I, inciso 13 del orden del día, mismo que fuera aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 14 de febrero de 2016.

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 400 Hab./Ha., para la parcela 145 Z-1 P 1/1 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, 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 oficio, signado por el Ing. Juan Manuel Navarrete Reséndiz, Subsecretario de Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, se recibió en la Secretaría de Desarrollo Sustentable la solicitud respecto a la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) por cuanto ve a la Parcela 145 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Municipio de Querétaro, Qro., que se encuentra parcialmente en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 102 – El Salitre, a efecto de que sea incorporada a la UGA 100 “Zona Urbana de Querétaro”.
5. Que en fecha 12 de mayo del 2016, se llevó a cabo la Cuarta Sesión del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, misma que tuvo un Quórum de 13 de los 16 miembros permanentes de dicho Órgano Técnico, en la cual se analizó lo concerniente a la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local, respecto de la Parcela 145 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Municipio de Querétaro, la cual cuenta con una superficie total de 6-24-36.470 Ha, para la desincorporación de la superficie de 41,084.1170 m2 de la Parcela 145 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 102 con política de Protección, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana, una vez concluidos los puntos a tratar se sometió a votación del Órgano Técnico del Comité obteniendo 9 votos a favor, 1 abstención y 3 votos en contra.
6. En fecha 19 de julio de 2016, se llevó a cabo la Sesión Extraordinaria del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, en las instalaciones del Municipio de Querétaro, sito en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad, se pasó lista y se declaró Quórum con la asistencia de 9 de los 9 miembros permanentes del Órgano Ejecutivo del Comité, relativo a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local respecto de la Parcela 145 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, validando por unanimidad de votos dicho Dictamen.
7. Mediante oficio, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, entonces Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, solicita se ponga a consideración del H. Ayuntamiento la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) del Municipio de Querétaro, respecto de la Parcela 145 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, anexando la documentación sustento de la misma.
8. Por ello, en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de noviembre de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), por cuanto ve a la desincorporación de la Parcela 145 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Qro., de la Unidad de Gestión Ambiental UGA 102 “El Salitre”, para ser incorporada a la UGA 100 zona urbana de Querétaro.

9. Derivado de lo anterior, y mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento el C. Alejandro Cabello Guerra, Representante legal de la Empresa Conjuntos Residenciales y Comerciales, S. de R.L. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo de la Parcela 145 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, para unificar la superficie total de la misma con el uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha., con la finalidad de llevar a cabo un desarrollo inmobiliario en dicha parcela, radicándose dicha solicitud con el expediente 223/DAI/2016.

10. El solicitante acredita la legal constitución, la debida representación y la propiedad del predio, a través de los siguientes instrumentos:

10.1. Escritura Pública número 103, 243 (Ciento tres mil doscientos cuarenta y tres) del 05 de marzo del 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública número 4, del Estado de Querétaro, a través de la cual se hace constar la constitución de la Sociedad Mercantil denominada "Conjuntos Residenciales y Comerciales" S.R.L. de C.V.

10.2. Escritura Pública número 111, 156 (Ciento once mil ciento cincuenta y seis) del 12 de agosto de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública número 4, del Estado de Querétaro, consisten en el Contrato de Contrato de Compraventa de la parcela en comento.

10.3. Escrito signado por la Cedente C. Ma. Del Carmen Tovar Velázquez, y el Cesionario C. Alejandro Cabello Guerra, Representante legal de la Empresa Conjuntos Residenciales y Comerciales, S. de R.L. de C.V. mediante el cual ceden, y a su vez aceptan los derechos y obligaciones derivados de la modificación del Programa de ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de una fracción de la Parcela 145 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 102 con política de Protección, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana

11. Mediante oficio SAY/DAI/2498/2016, 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, misma que remitió a esta Secretaría, con el folio 012/17, y de la cual se desprende lo siguiente:

"...Antecedentes

1 Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el **C. Alejandro Cabello Guerra, Representante Legal de la Empresa Conjuntos Residenciales y Comerciales, solicita el Cambio de Uso de Suelo de una fracción de la Parcela 145 Z-1 P1/1, del Ejido San Pablo, de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4); Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior con la finalidad de homogenizar el uso de suelo a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), uso con que cuenta el resto de la Parcela.

2 Se acredita la propiedad de la Parcela 145 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo a favor de la C. Ma. del Carmen Tovar Velazquez, mediante Título de propiedad 000001000147, de fecha 20 de mayo de 2016, otorgado por el Ing. Eliseo Pérez Sanchez, Delegado del Registro Agrario Nacional, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio inmobiliario 00534830/0001 de fecha 16 de junio de 2016.

De conformidad con la escritura de propiedad referida, la Parcela 145 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, cuenta con una superficie de 62,436.47 m².

3 Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que la parcela 145 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, cuenta con dos zonificaciones, de las cuales una superficie aproximada de 40,084.1170 m², localizada al oriente de la Parcela, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), misma que es motivo del presente estudio, y el resto de la parcela, ubicada al poniente, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 Hab. /Ha. (H4), considerando el paso transversal en sentido oriente – poniente, de escurrimientos pluviales, que atraviesan a la misma.

4 Así mismo y 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, se verificó que la fracción de la parcela, localizada al poniente de la misma, se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental número 100, denominada Zona Urbana de Querétaro, misma que cuenta con una política Urbana, adicionalmente, se tiene que el resto de la parcela, en su zona oriente, se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental número 102, denominada El Salitre 2, cuya política es de Protección.

5 Con el objeto de atender la petición del particular, para modificar la política de Protección a Urbana, para la fracción de la parcela referida en el punto anterior, mediante memorándum DEM/147/2016, la Lic Martha Patricia Vargas Salgado, Directora de Ecología del Municipio de Querétaro, refiere que el predio identificado como Parcela 145 Z1 P 1/1, del Ejido San Pablo, fue atendido por el Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro y que fue entregada la Opinión Técnica correspondiente a la Secretaría del Ayuntamiento.

Derivado de lo acordado en el referido Comité, la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro emite la opinión con folio 002/2016, en que refiere que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera factible la Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, por cuanto ve a la desincorporación de la superficie de 41,084.1170 m² de la Parcela 145 Z-1 P 1/1, del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, Municipio de Querétaro,

de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 12 “El Salitre”, para ser incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental 100 “Zona Urbana de Querétaro”.

6 Posteriormente y mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de noviembre de 2016, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), por cuanto ve a la desincorporación de una fracción de la Parcela 145 Z-1 P 1/1, del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, Municipio de Querétaro, de la Unidad de Gestión Ambiental UGA 102 “El Salitre”, para ser incorporada a la UGA 100, Zona Urbana de Querétaro.

7 La parcela 145 Z-1 P 1/1, del Ejido San Pablo, se localiza en un área intermedia en proceso de desarrollo, entre la zona|| de El Salitre al poniente y desarrollos del denominado Centro Oriente, localizados al oriente de la Parcela, propuesta por el citado instrumento de planeación urbana para su preservación, debido entre otros a sus características físicas y topográfica, con vegetación en su interior y escurrimientos pluviales que desembocan hacia el bordo ubicado al norte del sitio. No obstante lo anterior al estar entre los citados núcleos urbanos, se ejerce una influencia que ha generado el desarrollo de diversos asentamiento humanos en diversos predios colindantes, algunos de manera informal y el resto instalados a medida que se dota de infraestructura vial y urbana, sin dar cumplimiento a la normativa urbana y sin una limitante física que permita controlar el crecimiento, siendo necesario regular su proceso de desarrollo a fin de prevenir desequilibrios urbanos y situaciones de riesgo en la zona, promoviendo el ordenamiento urbano a través de consolidar el área urbana en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentable y de la infraestructura.

Sin embargo las parcelas colindantes al norte, sur y oriente cuentan uso de Protección Ecológica Protección Especial, (PEPE), sobre los que no se tiene considerado actividades urbana dadas sus características físicas, topografía y paso de escurrimientos pluviales ya que al norte se ubica el denominado Bordo de El Salitre, no obstante que al poniente de la Parcela en Estudio se han desarrollado diversos asentamientos humanos irregulares, como el Asentamiento denominado Altos del Salitre en proceso de regularización, el cual al no contar con una sección vial adecuada de conexión interna su desarrollo puede generar vialidades cuya sección vial puede dificultar la interconexión vial y peatonal de manera adecuada, debido a lo cual su incorporación al uso urbano sería un detonante que podría influir para cambiar la estructura urbana de toda la zona con la modificación de uso de suelo de una superficie amplia de terreno considerada para preservación, sin que se cuente con algún instrumento de proyección de crecimiento con usos urbanos para integración de la zona al resto de la ciudad.

8 En lo que se refiere a la incorporación de la parcela a la estructura vial de la zona, el acceso al sitio se da a través de caminos vecinales o interparcelarios a nivel de terracería, sin que se tenga prevista ninguna vialidad proyectada para su incorporación, siendo recomendable que previo al desarrollo de su proyecto presente un esquema vial que considere vialidades con sección y urbanización suficientes para soportar el paso de personas y vehículos, para lo cual se requiere que el promotor realice las obras viales necesarias para su integración a la zona, con la dotación de los servicios de infraestructura, para lo cual el promotor deberá de garantizar el acceso al predio liberando la superficie necesaria de terreno para generar las vialidades con características adecuadas a su costa, así como ejecutar las obras de infraestructura tanto urbanas como viales necesarias, transmitiendo a título gratuito al Municipio de Querétaro la sección de vialidad que en su momento se desarrolle para dar acceso a la Parcela en estudio, que incluye obtener las autorizaciones necesarias para su ejecución.

9 La zona en que se ubica la parcela en estudio no cuenta con un sistema de conducción de agua potable y alcantarillado, con líneas de energía eléctrica cercanas, sin más dotación de servicios al tratarse de una zona no prevista para incorporación a la estructura urbana, sin embargo se tiene cobertura de dichos servicios en los desarrollos ubicados al poniente, por lo que de autorizarse el cambio de uso de suelo se deberá garantizar su introducción por parte de los particulares

10 De visita a la zona, para conocer las características del sitio, se tiene que la parcela se encuentra en una zona sin desarrollar y sin servicios, con una pendiente interna ascendente que se genera en sentido poniente a oriente, con vegetación a nivel de árboles, arbustos, cactáceas.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo de una fracción con superficie de 41,084.1170 m² de la Parcela 145 Z-1 P1/1, del Ejido San Pablo, de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4); Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior dado que el resto de la parcela cuenta con el uso habitacional solicitado para la fracción en estudio, lo que permitirá el desarrollo de la totalidad de la parcela con un proyecto integral, y ordenado, que se pretende generar bajo el marco de la normatividad urbana, considerando que dicha fracción fue incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental UGA 100, con Política Urbana, conforme a lo señalado en el Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de noviembre de 2016, en que se autorizó la modificación del predio respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), con lo cual se dará un uso a los vacíos urbanos de la zona, con la ampliación de la infraestructura vial y de servicios complementarios previos al desarrollo de su proyecto, donde la zona no se ha desarrollado derivado de la ociosidad en la que se mantienen diversos predios en la zona, por lo que con la autorización del proyecto se reactivará la economía y la vitalidad del sitio con un proyecto que contribuirá al mejoramiento de la estructura urbana de la zona, lo que permitirá consolidar el crecimiento urbano, al interior de la ciudad, evitando que la mancha urbana se siga expandiendo, lo cual es congruente con lo establecido 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, con un proyecto que contempla usos habitacionales, lo que permitirá contener el crecimiento de la mancha urbana, que a su vez permitirá ocupar los vacíos urbanos existentes al interior de la ciudad, no obstante y en caso de que el H. Ayuntamiento autorice la modificación de suelo solicitado, el promotor debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a obtener la autorización para el desarrollo de la Parcela, el promotor debe garantizar la dotación de los servicios urbano y viales, presentando un esquema vial de incorporación, así como las factibilidades de servicios y de las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable,

alcantarillado sanitario y pluvial) que deberá dotar a su costa, 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 las vialidades que darán acceso al predio.

- Previo a obtener las licencias 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 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, así como realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular a la vialidad que da acceso a la Parcela, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad y/o la secretaría de Obras Públicas le autorice, destacando que el costo de las obras correrán por cuenta del promotor.
- 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.
- 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, así como cumplir con las condicionantes señaladas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de noviembre de 2016, en que se autorizó la modificación del predio respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL).
- 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.
- Coordinarse con la Secretaría de Obras Públicas para definir las obras que se deberán ejecutar, derivado de los escurrimientos pluviales que atraviesan por el predio.
- 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.
- 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..."

12. 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.

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 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 a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. , para la parcela 145 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, toda vez que la superficie total de la Parcela es de 6-24-36.470 Ha y la superficie de 41,084.1170 m2 es la que se encuentra dentro de la Unidad de Gestión Ambiental UGA 102 "El Salitre", siendo objeto de la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), ya que de acuerdo al Plan Parcial de Municipio de Querétaro, el resto de la superficie contaba con uso de suelo de 400 Hab./Ha, y era la finalidad unificar el uso de suelo para llevar a cabo un desarrollo habitacional, aunado a que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de noviembre de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, autorizó la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), por cuanto ve a la desincorporación de la Parcela 145 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Qro., de la Unidad de Gestión Ambiental UGA 102 "El Salitre", para ser incorporada a la UGA 100 zona urbana de Querétaro."

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 11, 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 Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha., para la parcela 145 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González; de conformidad con la opinión técnica referida en el Considerando 11 once 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 11 once del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO.- El propietario del predio deberá de dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de noviembre de 2016, por el cual se autorizó la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), por cuanto ve a la desincorporación de la Parcela 145 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Qro., de la Unidad de Gestión Ambiental UGA 102 “El Salitre”, para ser incorporada a la UGA 100 zona urbana de Querétaro.

CUARTO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al solicitante; en la inteligencia de que previamente tendrá que estar inscrito el Acuerdo por el que se autorizó la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) de la parcela en comento, referido en el resolutivo inmediato anterior, debiendo el promotor remitir copia certificada de las Escrituras Públicas debidamente inscritas, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

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

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

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología, Unidad de Protección Civil, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, Delegación Municipal Epigmenio González y a la persona moral denominada Conjuntos Residenciales y Comerciales, S. de R.L. de C.V., a través de su representante legal C. Alejandro Cabello Guerra.

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 14 catorce de febrero de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento en el porcentaje asignado del 8% a 21.5%, respecto a la superficie Comercial y de Servicios a desarrollar, para el fraccionamiento tipo residencial denominado La Espiga, que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra No. 13,500, localizado en Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. En ese sentido, la solicitud de modificación a la Norma Complementaria de Ordenación que forma parte de la memoria técnica del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, en su apartado de nuevos fraccionamientos señala que “Con el fin de controlar y eficientar la utilización del suelo, así como elevar el nivel de vida de los nuevos residentes, para el caso de nuevos fraccionamientos habitacionales se deberá de atender a lo establecido en el Título III del Código Urbano para el Estado de Querétaro, considerando además: un máximo de hasta 8% de la superficie total vendible del terreno podrá ser utilizada para la

instalación de zonas CS (Comercio y Servicios), las cuales se deberán ubicar en lotes con frente a equipamientos y sobre vialidades primarias...”

8. Por lo que, compete al H. Ayuntamiento resolver el Incremento en el porcentaje asignado del 8% a 21.5%, respecto a la superficie Comercial y de Servicios a desarrollar, para el fraccionamiento tipo residencial denominado La Espiga, que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra No. 13,500, localizado en Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.

9. El 25 de abril del 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, entonces Director General y Representante Legal de la Sociedad Mercantil “Hacienda el Campanario” S.A. de C.V, mediante el cual solicitó autorización para el incremento de la superficie correspondiente al área comercial y de servicios al 21%, para el fraccionamiento tipo residencial denominado La Espiga, que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra No. 13,500, localizado en Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose el expediente 095/DAI/2016.

10. En vía de alcance, el 28 de julio del 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, ahora Apoderado Legal de la Sociedad Mercantil “Lomas Desarrollo Inmobiliario” S.A. de C.V., en el cual notifica la sustitución de la empresa mercantil “Hacienda el Campanario” S.A. de C.V, por la empresa denominada “Lomas Desarrollo Inmobiliario” S.A. de C.V., asimismo, solicitó incrementar el área de comercial y servicios al 21.5%.

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

11.1 Escritura Pública No. 22,753 (veintidós mil setecientos cincuenta y tres), del 17 de octubre del 2013, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 33 del estado de Querétaro, consistente en el contrato de compraventa que celebran por una parte, los CC. Valentina Ducoing Nieto, Martha Georgina Ducoing Nieto, Luis Humberto Ducoing Nieto, Alejandro Ducoing Nieto y Mauricio Ducoing Nieto, como parte vendedora y la Sociedad Mercantil denominada “Hope Integración”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, como parte compradora, de diversos inmuebles que se adquirieron en la misma fecha, inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, el 27 de noviembre de 2013, inscrito bajo los folios inmobiliarios 00080434/0007, 00130375/0007, 00321421/0005, 00321422/0005, 00321423/0005, 00321424/0005, 00321425/0005, 00321426/0005, 00321427/0005, 00321428/0005, 00321429/0005, 00321430/0005, 00321431/0005, 00321432/0005, 00321433/0005, 00321435/0005, 00321436/0004, 00321452/0004.

11.2 Escritura Pública No. 23,329 (Veintitrés mil trescientos veintinueve), del 19 de diciembre del 2013, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 33 del estado de Querétaro, consistente en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebran la sociedad mercantil Hope Integración, Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisaria “A”, como segunda parte la Sociedad Mercantil Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por sus apoderados ingenieros Rogeiro Castañeda Sachs y José Manuel Silva Rodríguez, como Fideicomitente y Fideicomisaria “B” y como tercera parte Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, denominada Fiduciaria.

11.3 Escritura Pública No. 24,693 (Veinticuatro mil seiscientos noventa y tres), del 31 de mayo de 1990, otorgada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública No. 10 del estado de Querétaro, consistente en la constitución de la Sociedad denominada “Hacienda el Campanario” seguido de las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable.

11.4 Escritura Pública No. 30,243 (Treinta mil doscientos cuarenta y tres), del 14 de marzo del 2016, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 del estado de Querétaro, consistente en la sustitución de la sociedad mercantil Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria “B”, en virtud del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, a favor de la sociedad mercantil Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable.

11.5 Escritura Pública No. 5,793 (Cinco mil, setecientos noventa y tres) del 31 de julio de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario Público No. 113 de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, consistente en la protocolización de otorgamiento de poderes de la empresa “Lomas Desarrollo Inmobiliario” S.A. de C.V., a favor de los CC. Alejandro Arámbula González, Luis Arturo Doblada Pesquera, Rogeiro Castañeda Sachs, José Manuel Silva Rodríguez, Pablo Martínez Coghlan, Elizabeth de los Angeles Scoffie Mariz y Juan Carlos García Irabién.

12. Mediante los oficios SAY/DAI/746/2016 y SAY/DAI/1441/2016 del 02 de mayo y 09 de agosto del 2016, respectivamente, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología de la cual era Titular el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

13. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, entonces Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, el 12 de septiembre del 2016, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio **SEDECO/DDU/COU/EVDU/1333/2016**, bajo el Folio número **161/16** relativa al Incremento en el porcentaje asignado del 8% a 21.5%, respecto a la superficie Comercial y de Servicios a desarrollar, para el fraccionamiento tipo residencial denominado La Espiga, que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra No. 13,500, localizado en Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el **Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Director General y Representante Legal de Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., solicita la autorización para que se incremente el porcentaje máximo autorizado de uso comercial y de servicios vendible de 8% a 21.5 %, para el desarrollo inmobiliario habitacional de tipo residencial, que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra N° 13,500, localizado en Ex hacienda Menchaca, que cuenta con una superficie de 2'898,409.905 m², en la delegación municipal Epigmenio González.**

2. Lo anterior con el objeto de ampliar la cobertura de atención con actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, para el fraccionamiento de tipo residencial denominado La Espiga que se pretende desarrollar en el sitio, toda vez que la Norma Complementaria de Ordenación que forma parte de la memoria técnica del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Epigmenio González, en su apartado de nuevos fraccionamientos, señala que:

“...Con el fin de controlar y eficientar la utilización del suelo, así como elevar el nivel de vida de los nuevos residentes, para el caso de nuevos fraccionamientos habitacionales se deberá atender a lo establecido en el Título III del Código Urbano para el Estado de Querétaro considerando además: un máximo de hasta el 8% de la superficie total vendible del terreno podrá ser utilizada para la instalación de zonas CS (Comercio y Servicios), las cuales se deberán ubicar en lotes con frente a equipamientos y sobre vialidades primarias (sic)”.

3. Mediante Escritura 24,693 de fecha 31 de mayo de 1990, ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, Notario Público, Adscrito a la Notaría número 10 de esta demarcación notarial se constituye la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Hacienda el Campanario S.A. de C.V.”, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio el día 06 de septiembre de 1990, bajo la partida 92, del Libro XCIX.

4. Mediante escritura 77,525 de fecha 13 de mayo de 2011, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 7 de esta demarcación notarial, se protocoliza el acta de la Sesión Extraordinaria del Consejo de Administración de la Sociedad denominada Hacienda El Campanario S.A. de C.V., en la que se hace la presentación como Director General de “El Campanario” al Ingeniero Rogeiro Castañeda Sachs, en la cual se le otorga poder general judicial para pleitos y cobranzas, actos de administración, representación legal y patronal de la sociedad, con facultades para delegar total o parcialmente las facultades conferidas.

5. Se acredita la propiedad del predio en estudio, en favor de la Sociedad Mercantil denominada “Hope Integración”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, mediante escritura número 22,753 de fecha 17 de octubre de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Público Titular de la Notaría número 33 de esta demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Sello electrónico de Registro, en los folios inmobiliarios 00080434/0007, 00130375/0007, 00321421/0005, 00321422/0005, 00321423/0005, 00321424/0005, 00321425/0005, 00321426/0005, 00321427/0005, 00321428/0005, 00321429/0005, 00321430/0005, 00321431/0005, 00321432/0005, 00321433/0005, 00321435/0005, 00321436/0005, 00321452/0004 de fecha 27 de noviembre de 2013.

6. Mediante escritura 23,329 de fecha 19 de diciembre de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Público Titular de la Notaría Número 33 de esta demarcación notarial se hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 1490, que celebran la Sociedad Mercantil denominada Hope Integración, Sociedad Anónima promotora de inversión de capital variable, a quien en lo sucesivo se le denomina como Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte a la Sociedad Mercantil denominada Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., a la cual se le denomina como Fideicomitente y Fideicomisaria B; y de una tercera y última parte a Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien se denomina como Fiduciaria; dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, con fecha 14 de enero de 2014.

7. En lo que se refiere a la poligonal del fraccionamiento La Espiga, está conformada por los siguientes predios, los cuales corresponden a fracciones de La Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Epigmenio González: “El Cerro”, “Paraíso”, “Aventurero”, “La Ladera”, “La Fragua”, “El Bajío”, “Los Lobos”, “La Franja”, “Las Piedras”, “El Plan”, “El Molino”, “Las Rocas”, “El Coyote”, “El Chimal”, “Las Brujas”, “Los Ruiz”, “La Luz” y “Tequendama”, sobre los que mediante la licencia de fusión de predios FUS201400062 de fecha 13 de febrero de 2014, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, se autorizo su fusión para conformar una poligonal con superficie de 2'898,409.905 m².

8. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, No. 19 de fecha 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de

2008, con folio plan de desarrollo número 009/0002, se encontró que el predio en estudio, dada su superficie y extensión de terreno, cuenta con los siguientes usos de suelo, distribuidos en su poligonal: Espacio Abierto (EA), uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha (H2), uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3), habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), Centro de Barrio (CB), y Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE).

9. En lo que se refiere al fraccionamiento, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de agosto de 2006, el H. Ayuntamiento aprobó el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica a Uso Mixto, Habitacional con densidades de población de 100, 200 y 300 hab./ha. y comercial, para los predios de la Ex Hacienda de Menchaca que conforman el predio en estudio, y posteriormente mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 26 de septiembre de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de agosto de 2006, relativo al cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica a Uso Mixto, Habitacional con densidades de población de 100, 200 y 300 hab./ha. y comercial, quedando limitado con una fracción ubicada al norte para Protección Ecológica.

10. Con base al cambio de uso de suelo señalado, la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante el dictamen DUS201504607, de fecha 10 de septiembre de 2015, emite el Dictamen de Uso de Suelo para un predio ubicado en fracciones de la Ex. Hda. Menchaca con una superficie de 2'898,409.9 m², para ubicar 13,174 viviendas y 1,173 Locales Comerciales y de Servicios.

11. Posteriormente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emite el dictamen DUS20161763, de fecha 14 de marzo de 2016, en el que determina factible la modificación del dictamen de uso de suelo DUS201504607 para ubicar en el predio con superficie de 2'898,409.905 m², 13,174 viviendas y 1,173 locales comerciales y/o de servicios, debido a un ajuste en la superficie del predio.

12. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio SEDECO/CO/DDU/COU/FC/0471/2016, de fecha 15 de marzo de 2016, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo Residencial denominado La Espiga, ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, y así mismo emite el Acuerdo con número de Expediente 018/2016, de fecha 21 de junio de 2016, mediante el cual se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "La Espiga".

13. La lotificación del fraccionamiento considera una superficie vendible comercial y servicios de 603,811.012 m², conformada por 91 lotes, que representa el 20.83% de la superficie total del predio, y en la que se incluye la fracción que se solicita el cambio de uso de suelo en estudio, debido a lo cual y con el objeto de dar continuidad al proceso del desarrollo del fraccionamiento, el promotor solicita adicionalmente modificar el porcentaje máximo del 8% asignado en el citado instrumento de planeación urbana para la instalación de zonas para Comercio y de Servicios del fraccionamiento.

Con lo anterior el promotor pretende inducir el desarrollo urbano, fortaleciendo las actividades para que éstas tengan un mayor grado de diversificación que equilibren y apoyen las áreas habitacionales que conservan el carácter residencial, y que permita consolidar la estructura urbana de esa zona, en función de la aptitud territorial, condiciones de infraestructura urbana y accesibilidad, preservando las áreas que se consideren no urbanizables e integrando adecuadamente esta zona al resto de la ciudad.

14. Se hace notar que la zonificación secundaria bajo la modalidad de Comercio y Servicios, considera una diversidad de actividades de alta intensidad, por lo que se recomienda su desarrollo en predios con superficies mayores a los mil metros cuadrados, lo que incluye usos habitacionales con una densidad de población de hasta 600 hab./ha, siendo que de las 13,174 viviendas autorizadas en el dictamen de uso de suelo, el fraccionamiento solamente tiene considerado el desarrollo de 2,382 en doce lotes condominales, por lo que las 10,692 viviendas restantes, sería el máximo de viviendas que podría desarrollar en predios con uso Comercial y Servicios.

No obstante lo anterior, en lo que respecta al uso habitacional en predios con uso de Comercio y Servicios colindantes con el parque lineal, no sería susceptible de aplicarse dicho concepto, dado que el propósito de los mismo es el de dotar de servicios y actividades comerciales de apoyo para el equipamiento recreativo, deportivo y de esparcimiento que se pretende establecer en el parque, en el que se busca crear espacios con un equilibrio y armonía con el medio ambiente, lo que se deberá orientar y articular para el desarrollo integral de dicha zona, sin mezclar con la vivienda directamente.

15. El fraccionamiento La Espiga se encuentra en una zona en proceso de desarrollo y consolidación, con desarrollos habitacionales de tipo residencial como son los fraccionamientos El Refugio, Ampliación El Refugio, La Vista Residencial y La Cima, mismos que se ubican al oriente del predio, así mismo al poniente se encuentran los fraccionamientos Altozano, Privalea Ambienta y Paseos del Pedregal, con integración a través de la infraestructura vial que se ha generado con el desarrollo del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad que ha dado un impulso significativo a la movilidad de la zona, dadas sus características urbanas, con un carácter metropolitano y que sirve de enlace entre la zona sur de la Ciudad con la zona oriente y norte de la misma, desarrollada en seis carriles, en ambos sentidos de circulación que se encuentra dividido en su circulación por un camellón central.

Complementario a lo anterior, el desarrollo propio del fraccionamiento La Espiga, una vez que se consolide requiere de la dotación de servicios complementarios que proporcionen equipamiento a nivel comercial y de servicios adicionales, los cuales se proponen al interior del fraccionamiento, con interrelación a través de una vialidad interna en sentido norte sur considerada en el proyecto de lotificación, que sirve de conexión hacia los proyectos que se desarrollen en sus lotes habitacionales.

16. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el acceso hacia el fraccionamiento se da a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, adicionalmente se verificó que el predio en su fracción ubicada al sur de la vialidad referida, cuenta con un bardeo perimetral, sin que se observará construcción alguna en su interior, sin embargo al interior del predio se cuenta con vegetación, estando en proceso la urbanización de la Etapa 1 del desarrollo.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **Viable la autorización para el incremento en el porcentaje asignado del 8% a 21.5 %, respecto a la superficie Comercial y de Servicios a desarrollar, para el fraccionamiento de tipo residencial denominado La Espiga, que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra N° 13,500, localizado en Ex Hacienda Menchaca, que cuenta con una superficie de 2'898,409.905 m², en la delegación municipal Epigmenio González.**

Lo anterior toda vez que lo pretendido es congruente con las políticas de control de la expansión de la ciudad, al promover que el crecimiento se concentre hacia el interior de los fraccionamientos, donde la vivienda esté acompañada de un entorno sustentable y competitivo, induciendo bajos movimientos fuera del área de influencia, orientando y articulando el desarrollo integral del fraccionamiento que se desarrolla en el sitio, conteniendo el desplazamiento fuera de la zona, ampliando la cobertura del equipamiento urbano, con actividades complementarias comerciales y de servicios de apoyo a los usos habitacionales en la zona, con conexión hacia el resto de la ciudad a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad con carácter metropolitano que permite la instalación de actividades de mediana y alta intensidad, por lo que su autorización permitirá generar un crecimiento controlado, ordenado y equilibrado siendo congruentes con las políticas, dinámica de crecimiento y saturación de lotes, en congruencia con lo señalado en el Plan Municipal 2015-2018, que contempla en su eje 3, la generación de una Ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, y en donde adicionalmente se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una Ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, con un proyecto que contempla usos habitacionales, con actividades comerciales y/o de servicios que permitan atender las necesidades de los habitantes y se eviten desplazamientos a otros puntos de la Ciudad, lo que repercute en la disminución de tiempos de traslado y de movilidad vehicular que a su vez permita disminuir los índices de contaminación en la Ciudad, sin embargo se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios al predio, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las Dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, así como las obras que la Secretaría de Obras Públicas y la Secretaría de Movilidad le requiera por el desarrollo de su proyecto, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Para el caso de pretender desarrollar usos habitacionales en los predios considerados para uso de Comercio y Servicios, se deberá respetar el número de viviendas máximas autorizadas para el fraccionamiento, en base a la densidad de población bruta, no autorizando el uso habitacional en los predios con uso de Comercio y Servicios colindantes con el parque lineal.
- Presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requieran, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión.
- El promotor debe dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en el Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expediente 018/2016, de fecha 21 de junio de 2016, mediante el cual se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las etapas 1 y 2 y nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Espiga".

- El promotor debe dar cumplimiento a las recomendaciones hechas por la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, respecto a las medidas de mitigación y restricciones que se indiquen en la manifestación de impacto ambiental, aprobada por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, y la autorización en materia de cambio de uso de terrenos forestales requerido por la SEMARNAT.

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

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

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

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

14. Asimismo mediante los oficios SAY/DAI/747/2016 y SAY/DAI/1440/2016, del 02 de mayo y 09 de agosto del 2016, respectivamente, la Secretaría de Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y según lo estipulado en el artículo 4 fracción VI del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad, ésta tiene las siguientes atribuciones:

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

15. Mediante oficio SEMOV/1620/2016, el 15 de noviembre del 2016, fue remitido por la Secretaría de Movilidad el Estudio Técnico con número de Folio **ETM/142/2016**, relativa relativa al Incremento en el porcentaje asignado del 8% a 21.5%, respecto a la superficie Comercial y de Servicios a desarrollar, para el fraccionamiento tipo residencial denominado La Espiga, que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra No. 13,500, localizado en Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, cuyo contenido es el siguiente:

...OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, se determina que la solicitud presentada implica un incremento muy alto en los derechos de desarrollo, y que el modelo de desarrollo urbano pretendido, es un modelo de desarrollo urbano extensivo, preponderantemente mono funcional y de baja densidad orientado al uso del automóvil. **Derivado de lo anterior y con tal de garantizar la viabilidad de la solicitud, resulta necesario realizar modificaciones al anteproyecto de lotificación pretendido a fin de reducir el potencial de generación de externalidades negativas al interior del desarrollo y dentro de su zona de influencia**, implementando criterios de diseño urbano que promuevan un desarrollo urbano sustentable, orientado a la movilidad no motorizada y la accesibilidad universal en condiciones óptimas y seguras, mediante la adecuación de las secciones viales propuestas, así como mediante la integración de usos mixtos, y plantas bajas activas, dotación de infraestructura para la movilidad no motorizada, y la adecuada dotación y distribución de espacio público y zonas de equipamiento, de forma que sean accesibles y acordes a las concentraciones de densidad previstas, a fin de garantizar que generen un alto beneficio social. Lo anterior en concordancia con lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, la Ley que regula el Sistema Estatal de Promoción del Uso de la Bicicleta y el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

Dada la ubicación estratégica de los predios en estudio dentro de una de las zonas de crecimiento previstas para el Municipio de Querétaro, **es posible establecer las condiciones urbanas necesarias para promover una densificación equilibrada, mediante la consolidación de dicha zona como un subcentro urbano**, que establezca las condiciones urbanas necesarias para permitir el desarrollo de actividades comerciales y de servicios en equilibrio con las zonas habitacionales, promoviendo un adecuado aprovechamiento del espacio público, garantizando la accesibilidad y conectividad de los diferentes medios de movilidad urbana, particularmente mediante la generación de las condiciones necesarias para promover la movilidad no motorizada y mediante la aplicación de estrategias de diseño urbano para desincentivar el uso del automóvil para la realización de viajes locales.

No obstante las deficiencias en el planteamiento de conectividad vial existentes en el proyecto presentado deben ser resueltas a fin de que sea viable el incremento solicitado en los derechos de desarrollo, toda vez que la solicitud implica extender el potencial de desarrollar sobre dichos predios proyectos arquitectónicos de gran escala, con una intensidad de aprovechamiento del suelo muy alta y compatibilidades de giro muy diversas, por lo cual los impactos urbanos potenciales podrían tener un alcance regional, particularmente si el desarrollo mantiene un diseño urbano orientado al uso del automóvil.

Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por el C. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Lomas Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V., quien solicita cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios (CS) con densidad de población de 600 habitantes por hectárea para 48 lotes con superficie total de 486,993.96 m², ubicados dentro del proyecto de desarrollo inmobiliario “La Espiga” e indicados a continuación:

Lote	Manzana	Superficie m2
Lote 1	Manzana 9	12,177.51
Lote 2	Manzana 9	9,036.81
Lote 3	Manzana 1	16,938.00
Lote 4	Manzana 1	18,437.07
Lote 5	Manzana 1	36,713.18
Lote 6	Manzana 1	35,524.62
Lote 7	Manzana 9	6,779.20
Lote 8	Manzana 9	5,147.80
Lote 10	Manzana 8	17,553.05
Lote 12	Manzana 3	3,069.39
Lote 13	Manzana 3	2,927.78
Lote 14	Manzana 3	2,950.92
Lote 15	Manzana 3	3,872.96
Lote 16	Manzana 3	2,989.81

Lote	Manzana	Superficie m2
Lote 38	Manzana 3	2,933.99
Lote 39	Manzana 3	2,944.76
Lote 40	Manzana 3	3,708.05
Lote 41	Manzana 3	6,376.12
Lote 43	Manzana 4	22,493.82
Lote 44	Manzana 4	23,559.27
Lote 45	Manzana 4	4,000.11
Lote 46	Manzana 7	24,624.83
Lote 47	Manzana 7	31,980.38
Lote 48	Manzana 6	4,922.68
Lote 49	Manzana 6	4,848.98
Lote 50	Manzana 6	7,835.53
Lote 51	Manzana 6	18,747.93
Lote 52	Manzana 6	20,678.58

Lote 18	Manzana 8	5,380.23
Lote 19	Manzana 8	5,595.33
Lote 24	Manzana 3	6,945.17
Lote 25	Manzana 3	6,141.30
Lote 27	Manzana 3	4,133.39
Lote 28	Manzana 8	8,820.64
Lote 29	Manzana 7	8,362.39
Lote 34	Manzana 7	2,184.54
Lote 35	Manzana 7	2,099.99
Lote 36	Manzana 3	4,069.45
Lote 37	Manzana 3	5,024.48

Lote 53	Manzana 6	16,756.97
Lote 54	Manzana 6	23,970.78
Lote 55	Manzana 5	3,910.16
Lote 56	Manzana 5	3,505.30
Lote 57	Manzana 5	3,580.60
Lote 58	Manzana 5	7,467.42
Lote 59	Manzana 5	5,828.82
Lote 60	Manzana 5	4,669.14
Lote 92	Manzana 5	4,774.78
SUPERFICIE TOTAL:		486,993.96

El incremento de densidad autorizado medido en número de viviendas se deberá descontar de la densidad original autorizada para la totalidad del predio consistente en 13,174 viviendas, a fin de que el solicitante agote la densidad asignada, evitando el desperdicio urbano y con el objetivo de reducir la generación de externalidades negativas derivadas de incrementos de densidad no compatibles con el modelo de desarrollo urbano propuesto. Lo anterior deberá quedar indicado en el Dictamen de Uso de Suelo correspondiente y las autorizaciones y licencias subsecuentes.

Asimismo, **el solicitante deberá cumplir con las condicionantes generales en materia de diseño urbano aplicables al proyecto de lotificación pretendido** a fin de obtener cualquier autorización de desarrollos inmobiliarios. Además **cualquier proyecto que pretenda realizarse dentro de los lotes sujetos a cambio de uso de suelo, deberá garantizar para su autorización, el cumplimiento de las Condicionantes particulares en materia de diseño urbano aplicables a los lotes sujetos a cambio de uso de suelo**, de conformidad con lo establecido a continuación:

Condicionantes generales en materia de diseño urbano aplicables al proyecto de lotificación

1 Integración a la red de movilidad urbana municipal

1.1 Se deberá modificar el proyecto de lotificación propuesto a fin de integrar como parte de la red vial del desarrollo la Prolongación de Av. Eurípides generando una conexión adicional dentro del desarrollo en sentido Oriente – Poniente. El trazo propuesto para dicha prolongación será validado por la Secretaría de Movilidad mediante el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente.

1.2 Sobre la vialidad principal de conexión Norte – Sur del proyecto, se deberán establecer elementos de diseño y señalética que contribuyan a regular las velocidades de circulación vehicular, debiendo existir cruces peatonales a nivel a cuando menos cada 500 metros a todo lo largo de dicha vialidad.

1.3 Se deberá modificar el trazo de la conexión vial con la calle Monterrey (Camino a San José el Alto), a fin de que la totalidad de la sección de la vialidad sea proyectada dentro de los límites del polígono del desarrollo, manteniendo una sección vial homogénea de acuerdo a la sección vial propuesta (sección E-E'), a fin de no generar cuellos de botella ni afectar la imagen urbana sobre dicha colindancia del predio y permitir la conexión vial efectiva con la Carretera a Chichimequillas. Dicha vialidad deberá ser urbanizada en su totalidad a costa del solicitante de acuerdo al trazo autorizado mediante el Dictamen de Impacto en Movilidad, hasta el límite del predio en su intersección con el camino a San José el Alto.

1.4 Se deberá presentar un Estudio de Impacto en Movilidad, de conformidad con los alcances y contenidos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad, el cual deberá considerar como parte de su análisis, el impacto vial potencial generado por el proyecto en las principales intersecciones viales existentes dentro de su zona de influencia, considerando los usos de suelo asignados, así como la magnitud y los giros pretendidos, indicando las acciones propuestas de mitigación en materia de movilidad urbana para su ejecución por parte del solicitante, a fin de mitigar los impactos en movilidad urbana generados por el proyecto, e integrarse de manera adecuada a las redes peatonal, ciclista, vial, y generar el potencial para conectarse con la red de transporte público metropolitano, así como las acciones propuestas de mejora de las condiciones actuales de la movilidad urbana dentro de la zona de influencia del proyecto. Dicho estudio deberá ser presentado ante la Secretaría de Movilidad para la emisión del Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente,

en el cual se asentarán las acciones específicas de mitigación y compensación en materia de movilidad urbana que deberán ser cumplimentadas por el solicitante a fin de mitigar y compensar el impacto en la movilidad urbana derivado de la realización del proyecto, y garantizar la adecuada integración del proyecto a la red de movilidad urbana municipal.

2 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada

2.1 Toda vez que la conectividad del desarrollo pretendido depende de un número limitado de conexiones viales, dichas vialidades tendrán una alta importancia para el sistema peatonal y de transporte público en la zona, por lo cual requerirán de la inclusión de infraestructura para el transporte público, asimismo, toda vez que la solicitud implica la autorización de usos comerciales y de servicios con densidad de población alta de hasta 600 habitantes por hectárea en diversos predios con frente a dichas vialidades, se espera que los mayores flujos peatonales se realicen sobre las banquetas de dichas vialidades. Por lo anterior, **dentro del proyecto de lotificación, la vialidad principal propuesta en sentido Norte – Sur, así como la vialidad propuesta que conectará el Fraccionamiento El Refugio con la Carretera a Chichimequillas atravesando en sentido Oriente Poniente el desarrollo y la continuación de Av. Eurípides al sur del polígono también en sentido Oriente - Poniente, deberán considerar banquetas con sección mínima de 2.4 metros de franja de circulación más 1 metro de franja para instalación de mobiliario urbano, árboles y la instalación de cobertizos para transporte público**, (los cuales requieren de una sección de banqueta mínima de 3.00 metros, más circulaciones en vialidades con usos de suelo comerciales intensivos, para poder ser instalados sin obstaculizar la movilidad peatonal ni afectar la seguridad vial y la imagen urbana).

Sobre las franjas de servicio de 1 metro de ancho de las banquetas de dichas vialidades se deberán sembrar árboles con un distanciamiento mínimo de 25 metros entre árbol y árbol, los cuales deberán ser árboles nativos o de bajo consumo de agua y de especies que sean generadoras de sombra, a fin de promover la movilidad peatonal y ciclista en las banquetas, reducir el efecto de calentamiento de isla urbana y mejorar las condiciones bioclimáticas de las edificaciones. Dichos árboles deberán tener al momento del sembrado un diámetro de tronco igual o mayor a dos pulgadas y una altura total igual o mayor a dos metros, a fin de incrementar su tasa de supervivencia y mejorar las condiciones medioambientales de la zona en el corto plazo. La técnica de sembrado de dichos árboles deberá realizarse garantizando que el crecimiento de las raíces no genere afectación estructural a las banquetas en el mediano y largo plazo.

El resto de las vialidades con jerarquía vial local y vialidades con retorno deberán tener una sección de banqueta mínima de 1.60 metros más guarnición, respetando una franja de circulación peatonal mínima libre de obstáculos de 1.20 metros. Cualquier elemento de mobiliario urbano o arbolado deberá instalarse fuera de la franja de circulación, sobre la franja de servicio, a fin de no obstaculizar la libre circulación de las banquetas y garantizar la accesibilidad universal. En caso de requerir la instalación de elementos sobre banqueta que requieran de una sección mayor a 0.40 metros, se deberá ampliar la franja de servicio siempre respetando una franja de circulación peatonal mínima de 1.20 metros.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de las banquetas a lo largo de los alineamientos para generar accesos a los predios. Cualquier desnivel o rampa necesario deberá iniciar desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banqueta, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante la habilitación de una rampa sobre la franja de servicio en el margen de la banqueta contiguo al arroyo vehicular, respetando la franja de circulación peatonal mínima de al menos 2.40 metros o 1.60 metros medidos a partir del alineamiento (de conformidad con la sección mínima de banqueta de cada vialidad), libre de obstáculos, desniveles y rampas.

3 Dotación de Infraestructura Ciclista General

3.1 Se deberá generar una red ciclista integral dentro del proyecto a fin de garantizar el acceso ciclista seguro y eficiente al interior de los predios y en todas las vialidades que se realicen y en aquellas existentes que den acceso a los predios, de conformidad con los parámetros técnicos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad, la cual le dará el Visto Bueno correspondiente, previo a la autorización de cualquier proyecto al interior de dichos predios. La vialidad principal propuesta en sentido Norte – Sur, así como la vialidad propuesta que conectará el Fraccionamiento El Refugio con la Carretera a Chichimequillas atravesando en sentido Oriente Poniente el desarrollo y la continuación de Av. Eurípides al sur del polígono también en sentido Oriente – Poniente, deberán tener ciclo vía unidireccional por sentido confinada, con sección mínima de 1.50 metros efectivos de circulación más 30 centímetros de franja de protección.

3.2 Se deberán instalar biciestacionamientos en cantidad acorde a los usuarios potenciales, en todas las superficies de transmisión gratuita destinadas a espacio público o áreas verdes que se realicen al interior del desarrollo, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta.

4 Dotación de Infraestructura para el transporte público

4.1 Considerando la longitud total de la poligonal del desarrollo que consiste de 5,000 metros medidos de forma lineal y considerando la traza urbana del proyecto propuesto, **se deberán generar al menos 8 bahías para el ascenso y descenso de transporte público por sentido** debidamente habilitadas y señalizadas, **ubicadas sobre la vialidad principal propuesta en sentido Norte – Sur**, garantizando que desde cualquier zona del desarrollo se pueda acceder a un paradero de transporte público a menos de 500 metros de recorrido peatonal efectivo tanto en sentido Norte – Sur como en sentido Sur - Norte. Dichas bahías de ascenso y descenso deberán establecerse sin obstaculizar los carriles de circulación vial propuestos ni los carriles de circulación ciclista. Las especificaciones de diseño relacionadas con la operación del paradero le serán indicadas por el Instituto Querétaro del Transporte, en tanto que la Secretaría de Movilidad verificará mediante el Dictamen de Impacto en Movilidad, que el diseño propuesto garantice una adecuada circulación peatonal sobre las banquetas, contando con accesibilidad universal y que se generen zonas estanciales para la espera de usuarios a fin de no entorpecer la circulación sobre las banquetas, las ciclo vías y los carriles de circulación vehicular. Lo anterior a fin permitir la eventual incorporación de la totalidad del proyecto con la red de transporte público metropolitano mediante un circuito interior.

5 Dotación de espacio publico

5.1 A fin de compensar el incremento en los derechos de desarrollo para usos comerciales y de servicios, que implica el potencial de concentración de un mayor número de usuarios finales dentro del desarrollo, el solicitante deberá transmitir a título gratuito al Municipio de Querétaro, el dos por ciento adicional de la superficie total de los predios sujetos a cambio de uso de suelo, para destinarlo a espacios públicos, los cuales deberán entregarse completamente habilitados para su uso.

Dicha superficie deberá distribuirse de forma estratégica dentro del desarrollo a fin de generar espacios públicos de escala barrial, garantizando que toda la superficie del desarrollo tenga accesibilidad peatonal a cuando menos alguno de dichos espacios, distanciándolos entre si considerando una distancia efectiva de recorrido peatonal máxima de 500 metros, a fin de promover la movilidad peatonal y garantizar la adecuada cobertura de espacio público a todo el desarrollo.

5.2 Todos los espacios públicos y áreas verdes recreativas que se realicen al interior del polígono deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente, accesible a personas con discapacidad y seguro. Dichas áreas deberán promover la movilidad no motorizada mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, debiendo estar equipadas con bancas, árboles, rampas de acceso diseñadas con accesibilidad universal, luminarias, y biciestacionamientos, así como otros elementos de mobiliario urbano que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a mejorar la imagen urbana del Municipio de Querétaro.

5.3 Las zonas de restricción tales como cuerpos de agua, escurrimientos, zonas con uso de suelo forestal, zonas con pendientes no aptas para el desarrollo urbano, líneas de alta tensión, etc. deberán respetarse como no urbanizables e integrarse dentro del proyecto mediante el diseño urbano y de paisaje del propio desarrollo, evitando que dichas zonas sean espacios residuales.

Condicionantes particulares en materia de diseño urbano aplicables a los lotes sujetos a cambio de uso de suelo

6 Dotación de Infraestructura Ciclista en predios

6.1 Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento con capacidad para 1 bicicleta por cada 2 cajones de estacionamiento que le sean requeridos para cualquier proyecto que se realice, de conformidad con la normatividad vigente aplicable para cada uno de los usos pretendidos, lo cual le será indicado dentro de las licencias de construcción correspondientes, debiendo localizarlos al interior de los predios en alguna zona o zonas de uso común o de transición público-privada, a nivel de los accesos principales y con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta.

7 Accesos vehiculares a predios

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

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

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

8 Estacionamientos fuera de la vía pública

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

8.2 Los accesos y salidas vehiculares deberán estar debidamente señalizados y delimitados, el diseño de dichos accesos y salidas vehiculares deberá garantizar que durante las maniobras de acceso y salida vehicular se cuente con la visibilidad adecuada de los peatones, ciclistas y automovilistas que circulen a lo largo de la vía pública.

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

8.4 No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento al frente de los predios con acceso directo desde la vía pública, a fin de promover la seguridad de peatones y ciclistas, y minimizar las afectaciones al funcionamiento de las vialidades que den acceso a los predios y a la imagen urbana.

8.5 Las áreas destinadas a estacionamiento deberán ubicarse en niveles subterráneos o superiores, o en las partes posteriores de las edificaciones.

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

9 Servicios de acomodadores o de recepción y depósito de vehículos

9.1 En caso de que los giros que integren los proyectos a realizar dentro de los predios contemplen la prestación del servicio de acomodadores o de recepción y depósito de vehículos, se deberá considerar para la realización de los proyectos arquitectónicos lo establecido en el Reglamento de Estacionamientos y Servicio de Recepción y Depósito de Vehículos del Municipio de Querétaro. Asimismo, se deberán designar dentro de los proyectos arquitectónicos las áreas necesarias para el correcto funcionamiento de dicho servicio completamente al interior de los predios, debiendo garantizar que con su operación no se obstaculizará de modo alguno la vía pública.

Las zonas de recepción y entrega de vehículos deberán localizarse completamente al interior de los predios, contando con una zona de vehículos en espera de ser atendidos, una zona de acceso y una zona de salida, debidamente equipadas con señalética vertical y horizontal, una zona designada debidamente señalizada para el resguardo de llaves que no obstaculice las áreas de circulación peatonal y al menos una zona de ascenso y descenso de usuarios al interior del predio, que incluya una bahía con capacidad para el estacionamiento y espera de vehículos de conformidad con la magnitud de la edificación y la cantidad de usuarios esperados, lo cual se determinará considerando la cantidad y dimensiones de los giros y proyectos pretendidos que lo requieran, y le será indicado en el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente. Dichas áreas no podrán ubicarse contiguas al alineamiento sobre la vía pública, por lo cual deberán operar completamente al interior de los predios, sin obstaculizar o invadir de forma alguna las banquetas con su operación, lo anterior, a fin de promover la seguridad de peatones, ciclistas y automovilistas, y minimizar las afectaciones al funcionamiento de las vialidades que den acceso a los predios.

10 Integración sustentable de los proyectos arquitectónicos con el medio ambiente

10.1 Todas las planchas de estacionamiento, áreas verdes, azoteas de todas las construcciones, terrazas y áreas comunes al exterior que incluya cualquier proyecto que se realice al interior de los predios, deberán contar con infraestructura que permita la contención y almacenamiento de la totalidad del agua de lluvia que se precipite al interior de los predios durante eventos de lluvia (tales como cisternas o tanques de almacenamiento, jardineras inundables, parques esponja, vasos reguladores etc.), a fin de mitigar el potencial de inundación y encharcamientos en la zona, reducir durante dichos eventos el aporte pluvial a la red de drenaje pluvial municipal, minimizar el desgaste de las superficies de rodamiento vial y minimizar el impacto hidrológico del desarrollo en la zona y aguas abajo. Dicha agua podrá ser aprovechada mediante su separación y tratamiento de conformidad con la normatividad aplicable en la materia.

10.2 Las superficies libres de construcción tales como áreas verdes, terrazas, espacios públicos, zonas de transición público – privada y áreas de estacionamiento dentro de los predios, deberán contar con árboles nativos o de bajo consumo de agua, de especies que sean generadoras de sombra, a fin de promover la movilidad peatonal y ciclista, reducir el efecto de calentamiento de isla urbana y mejorar las condiciones bioclimáticas de las edificaciones, a razón de al menos 1 árbol por cada 500 m² o fracción de la superficie total del predio. Dichos árboles deberán tener al momento del sembrado un diámetro de tronco igual o mayor a dos pulgadas y una altura total igual o mayor a dos metros, a fin de incrementar su tasa de supervivencia y mejorar las condiciones medioambientales de la zona en el corto plazo.

11 Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

11.1 Se deberán generar zonas de transición público – privada en los accesos de las edificaciones que se realicen al interior de los predios en estudio, a fin de generar transiciones urbanas de calidad desde la vía pública, que sirvan como plazas de acceso a las construcciones pretendidas. Dichas zonas deberán tener dimensiones acordes a los flujos esperados generados por cada proyecto, a

fin de que se conformen como zonas estanciales que permitan la espera y flujo de los usuarios, sin entorpecer la movilidad peatonal en las banquetas, contribuyendo a su vez a mejorar la imagen urbana de la zona, el funcionamiento de la vía pública y la integración de los proyectos a su contexto urbano inmediato.

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

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

11.4 No se permitirá la construcción de muros ciegos con frente a vía pública, toda vez que dichos elementos desincentivan la movilidad peatonal, generan un impacto negativo en la percepción de seguridad y reducen la calidad de la imagen urbana. Los muros que se coloquen sobre los alineamientos de los predios deberán permitir la permeabilidad visual entre el interior de las construcciones y el exterior mediante la disposición de vanos, o en su caso, las delimitaciones deberán realizarse mediante rejas u otros elementos que permitan una alta permeabilidad visual.

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

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

12 Integración armónica de edificaciones en altura

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

13 Implementación e integración de Usos Mixtos

13.1 En concordancia con lo establecido en el Artículo 23 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LEGEEPA), que señala que se deberán ordenar los usos de suelo "... buscando su diversidad y eficiencia, evitando el desarrollo de esquemas segregados y unifuncionales...", y toda vez que tales proyectos generan mayor dependencia del uso del automóvil y no promueven la movilidad no motorizada, se deberán incluir dentro de los proyectos arquitectónicos, plantas bajas activas sobre los alineamientos y con acceso peatonal directo desde la vía pública, destinadas a usos comerciales y/o de servicios de escala local, compatibles con el uso de suelo asignado a los predios, de forma que den servicio local a los habitantes dentro de la zona de influencia

directa de los predios y reduzcan el potencial de generación de viajes en automóvil para el abastecimiento y acceso a servicios básicos de los usuarios finales.

13.2 Se deberá garantizar que los usos de suelo y giros que conformen el proyecto no generen contaminación por ruido, energía térmica, vibraciones, etc. apegándose a lo establecido en el Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable. Las construcciones deberán contar con materiales, tecnologías y/o procesos constructivos que garanticen la no afectación y no contaminación a las propiedades contiguas, a la vía pública y a los otros usos al interior del desarrollo. Dicho acondicionamiento será indispensable a fin de otorgar las licencias construcción y de funcionamiento correspondientes.

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

16. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica y el Estudio Técnico citados en los antecedentes 13 trece y 15 quince 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/702/2017 de fecha 08 de febrero de 2017, Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

17. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Incremento en el porcentaje asignado del 8% a 21.5%, respecto a la superficie Comercial y de Servicios a desarrollar, para el fraccionamiento tipo residencial denominado La Espiga, que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra No. 13,500, localizado en Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 161/16 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 14 catorce de febrero de 2017 dos mil diecisiete, en el Punto 6, Apartado II, Inciso 13 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento en el porcentaje asignado del 8% a 21.5%, respecto a la superficie Comercial y de Servicios a desarrollar, para el fraccionamiento tipo residencial denominado La Espiga, que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra No. 13,500, localizado en Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, de acuerdo a la Opinión Técnica No. **161/16**, señalado en el considerando 13 trece del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opiniones Técnicas citadas en los Considerandos 13 trece y 15 quince del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada de la escritura pública

debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

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

QUINTO. El promotor 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. El promotor debe dar cumplimiento a las recomendaciones hechas por la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, respecto a las medidas de mitigación y restricciones que se indiquen en la manifestación de impacto ambiental, aprobada por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, y la autorización en materia de cambio de uso de terrenos forestales requerido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo 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, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique al Representante Legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1,490..."

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 28 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 Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Wenceslao de la Barquera N° 4; fraccionamiento Cimatario, identificado con clave catastral 14 01 001 07 009 010, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el ciudadano Andrés Moreno Jasqui, solicita el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Wenceslao de la Barquera N° 4; fraccionamiento Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número **350/DAI/2016**.
5. La solicitante acredita la propiedad del predio respecto del cual solicita la autorización para el cambio de uso de suelo, mediante escritura número 26,305 de fecha 3 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. José María Hernández Solís, Notario Público, Adscrito de la Notaría número 25 de esta demarcación Notarial, sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio inmobiliario 2904.
6. Derivado de la solicitud referida en el considerando 4 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 2904, que el predio identificado con clave catastral 140100107009010, se encuentra libre de gravamen.
7. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0087/2017 de fecha 30 de enero de 2017, fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el Estudio Técnico bajo el número de Folio 017/17, respecto de Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Wenceslao de la Barquera N° 4; fraccionamiento Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Andrés Moreno Jasqui, solicita el cambio de uso de suelo de uso Habitacional a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Wenceslao de la Barquera N° 4; fraccionamiento Cimatario, identificado con la clave catastral 14 01 001 07 009 010; con superficie de 336.00 m², Delegación Municipal Centro Histórico.
Lo anterior con el objeto de reubicar en la poligonal conformada por dos lotes, las oficinas y servicios profesionales que operan en un predio del mismo fraccionamiento, consistente en la venta de equipo topográfico e impresión de planos.
2. Se acredita la propiedad a favor del C. Andrés Moreno Jasqui, del predio en estudio conformado por los lotes 9 y 10 del fraccionamiento Cimatario, mediante escritura número 26,305 de fecha 3 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. José María Hernández Solís, Notario Público, Adscrito de la Notaría número 25 de esta demarcación Notarial.

De acuerdo con la escritura de propiedad referida, la poligonal conformada por los lotes 9 y 10, cuenta con una superficie total de 336.00 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 001 07 009 010.

3. De revisión 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 encontró que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).
4. De conformidad tabla de usos de suelo, que forma parte del plan parcial de la delegación municipal Centro Histórico, refiere en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, siendo que el predio no cumple con las condiciones señaladas en la tabla de compatibilidad de uso urbano del citado plan de desarrollo urbano, para usos comerciales y/o de servicios, debido a la superficie del predio es mayor a 160 m², en base a lo cual se considera como prohibido el uso para actividades comerciales y/o de servicios, en zonas con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), para la totalidad del predio como es el caso del predio en estudio.

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

5. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el dictamen de Uso de Suelo con folio DUS201407349, de fecha 02 de octubre de 2014 en el que se determina como no factible, destinar el predio para ubicar un local comercial y/o servicios y un local de servicios, toda vez que la superficie del predio, es superior a 160.00 m² y de acuerdo a la tabla de normatividad de usos de suelo que acompaña al plan parcial antes mencionado, los locales, están considerados como prohibidos.
6. Posteriormente y con fecha 14 de noviembre de 2014, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emite la licencia de construcción LCO201406042, en que se autoriza la construcción de una casa habitación unifamiliar desarrollada en planta sótano, planta baja y primer nivel.
7. No obstante lo anterior, el predio cuenta actualmente con la construcción de una edificación desarrollada en planta sótano y tres niveles, con los siguientes espacios:

Planta sótano: Área de estacionamiento con capacidad para siete vehículos.

Planta Baja: Área comercial con áreas de mostradores, área de proteo, almacén y patio.

Primer nivel: Área de oficinas, sala de juntas y sanitarios.

Segundo Nivel: Bodega y sanitarios.

8. De acuerdo con la petición del promotor, pretende reubicar sus instalaciones que actualmente operan en la Florencio Rosas del mismo fraccionamiento, para lo cual y con el objeto de complementar la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad, el promotor presenta un contrato de arrendamiento por el periodo de un año a partir de la firma del documento, respecto a un predio localizado en la calle Florencio Rosas N° 3, fraccionamiento Villas del Sur, con capacidad para 13 espacios de estacionamiento.
9. El fraccionamiento Cimatario corresponde a un desarrollo proyectado para vivienda unifamiliar de tipo residencia media, en el que se han establecido en sus calles interiores usos comerciales y de servicios que incluye giros de tipo básico, con lo que se atienden los requerimientos de los colonos, así como los de mediana y alta intensidad con incidencia sobre las calles Luis M. Vega, Fray Sebastián de Aparicio y Fray Pedro de Gante, siendo que con el objeto de promover el ordenamiento urbano y la consolidación del fraccionamiento, el citado instrumento de planeación urbana da prioridad al uso habitacional a fin de contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios.

No obstante, el fraccionamiento cuenta con sitios entre los que se encuentra el área en que se encuentra el predio en estudio, que al tener conexión directa hacia vialidades primarias urbanas como Avenida Constituyentes y la Avenida Corregidora sur, se han consolidado con comercios y servicios con un bajo índice de usos habitacionales, los cuales se ubican en predios al interior del propio fraccionamiento.

10. Con el objeto de conocer el impacto social que la actividad propuesta generaría en la zona, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, solicita a la C.P. Fátima Yadira Montes Fraire, en ese entonces Delegada municipal de Centro Histórico, su opinión respecto al impacto social que el funcionamiento de las actividades que en el inmueble se lleven a cabo generan en la zona, quien informa que el inmueble queda circunscrito a la demarcación de la delegación Centro Histórico y se encuentra contemplado el uso de suelo dentro del plan parcial de desarrollo urbano de la delegación municipal Centro Histórico y demás reglamentación aplicable, manifestando que se da por enterada del oficio toda vez que el plan parcial municipal de desarrollo urbano del municipio de Querétaro y demás reglamentaciones municipales aplicables contemplan el giro solicitado.

Como complemento, el promotor presenta un escrito con firmas de vecinos aledaños al inmueble y de la zona, quienes manifiestan que no existe inconformidad de su parte por la ubicación y operación del inmueble en el sitio, y con la finalidad de comprobar que los firmantes son vecinos de la zona, se presenta documentación que avala lo referido.

De visita al sitio, se verificó que en el predio en estudio, cuenta con una construcción de tres niveles, con frente a la calle denominada Wenceslao de la Barquera, cuyo arroyo vehicular se desarrolla a base de empedrado, contando al frente del predio con banquetas y guarnición de concreto, adicionalmente la sección de la calle en la cual se localiza el inmueble, misma que se ubica entre las calles José María Truchuelo y Avenida Corregidora, predomina el uso comercial y de servicios, destacando que a una distancia aproximada de 30 metros al oriente del predio, se ubica la calle Corregidora, la cual cuenta con un carácter primordialmente comercial y de servicios, y sobre la cual se cuenta con el paso de transporte público, el cual cuenta con un flujo constante en su servicio, adicionalmente se tiene que en la zona se cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente, Viable el cambio de uso de suelo de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y de Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Wenceslao de la Barquera N° 4, fraccionamiento Cimatario, identificado con la clave catastral 14 01 001 07 009 010; con superficie de 336.00 m², Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior dada la superficie del predio y ubicación en una zona dentro del fraccionamiento, en la que se han consolidado actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad, dada su cercanía y conexión con la Avenida Corregidora sur, sin que se afecten las actividades habitacionales que se encuentran al interior del fraccionamiento, así como tratarse de la reubicación de una actividad que opera en la misma zona, por lo que no se genera un impacto social y urbano negativo, conforme al documento firmado por vecinos colindantes que presenta el promotor, siempre y cuando garantice la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad, de lo que presenta un contrato de arrendamiento para complementar el servicio de estacionamiento en un predio ubicado en la zona de influencia, por lo que con la autorización a la modificación de uso de suelo se da el aprovechamiento de la estructura urbana, al encontrarse en una zona que cuenta con infraestructura que permite soportar actividades de baja y mediana intensidad, conforme a lo señalado 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 que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, y sobre la que se ha conformado un núcleo con actividades comerciales y de servicios afines, dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y toda vez que el proyecto propuesto puede generar empleos en beneficio de los habitantes de la ciudad, para lo cual 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 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, y regularizar la construcción del inmueble, dando cumplimiento la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para las instalaciones, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la 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, debiendo presentar evidencia de cumplimiento emitida por la dependencia correspondiente previo a la obtención de las autorizaciones correspondientes para la ejecución del proyecto a desarrollar.
- El promotor 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.
- 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.

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 promoviente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento.

8. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/1050/2017 de fecha 21 de febrero de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para conocimiento y estudio

En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable el cambio de uso de suelo de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y de Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Wenceslao de la Barquera N° 4, fraccionamiento Cimatarío, identificado con la clave catastral 14 01 001 07 009 010; con superficie de 336.00 m², Delegación Municipal Centro Histórico, para establecer en el lugar una oficina...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de febrero de 2017, en el Punto 3, Apartado IV, Inciso 13 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 Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Wenceslao de la Barquera N° 4; fraccionamiento Cimatarío, identificado con clave catastral 14 01 001 07 009 010, Delegación Municipal Centro Histórico. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 7 siete, del presente Acuerdo.

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

TERCERO. Se otorga un plazo no mayor a 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 Centro Histórico.

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; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección de Ingresos; Dirección Municipal de Catastro; Unidad Municipal de Protección Civil; Delegado Municipal de Centro Histórico, y notifique al ciudadano Andrés Moreno Jasqui....”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 1 UNO DE MARZO 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 14 de Marzo del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el cambio de uso de suelo a Industria Ligera (IL), para las fracciones 99, 99-4 y 99-5, de la Parcela 99 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 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 esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

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

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

4. En atención a la solicitud del Ing. Jorge Adrián Zubieta y Landa Ortiz, Apoderado Legal de Grupo Regio Bienes S.A.P.I. de C.V., referente al cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso de Industria Ligera (IL) para la fracción 99, 99-4 y 99-5, de la Parcela 99 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto, se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente 085/DAI/2016.

5. Mediante Escritura 21,993 de fecha 04 de agosto de 2014, ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113, del Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico 147469*1 de fecha 26 de agosto de 2014, se formaliza la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada Grupo Regio Bienes S.A.P.I. de C.V.

Adicionalmente, en la clausula transitoria segunda, se acuerda que la sociedad sea administrada por un Consejo de Administración, nombrando como Presidente al C. Jorge Adrian Zubieta y Landa Ortiz; adicionalmente en la clausula quinta de los transitorios se designa al C. Jorge Adrian Zubieta y Landa Ortiz como apoderado general de la Sociedad, y se le asigna Poder General para Pleitos y Cobranzas y Poder General para actos de dominio.

6. La Sociedad Mercantil denominada Grupo Regio Bienes S.A.P.I. de C.V., representada por el Sr. Cesar Alejandro Martínez Guerrero acredita la propiedad de la Parcela, escritura pública número 38,572, de fecha 25 de Mayo de 2016, pasada ante la fe del licenciado Iván Lomeli Avendaño, titular de la Notaría Pública número 30 de esta Demarcación Notarial, en la que se protocoliza la subdivisión de la Parcela 99 Z-3 P 1/2, Ejido Tlacote El Bajo, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los Folios Inmobiliarios 00535082/0001, 00535083/0001, 00535084/0001, 00535085/001, 00535086/0001, 00535087/0001, 00535088/0001, 00535089/0001, 00535090/0001 y 00535091/0001 con fecha 17 de Junio de 2016.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emitió la autorización de Subdivisión de predios mediante folio FUS201600136 de fecha 21 de abril de 2016 en el que se subdivide la Parcela 99 Z-3 P1/2, del Ejido Tlacote el Bajo en 10 fracciones, de la que se desprende la fracción 99 en estudio de acuerdo con las siguientes superficies:

Fracción 99	superficie de	33,668.85 m ²
Fracción 99-1	superficie de	2,369.51 m ²
Fracción 99-2	superficie de	2,647.15 m ²
Fracción 99-3	superficie de	2,561.58 m ²
Fracción 99-4	superficie de	11,957.98 m ²
Fracción 99-5	superficie de	14,265.00 m ²

Fracción 99-6 superficie de	2,435.72 m ²
Fracción 99-7 superficie de	1,214.74 m ²
Fracción 99-8 superficie de	1,199.20 m ²
Fracción 99-9 superficie de	2,038.91 m ²

8. Mediante el oficio número SAY/DAI/1619/2016 de fecha 25 de Agosto del año 2016 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

9. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro remitió a la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio número SEDECO/DDU/COU/EVDU/1409/2016, de fecha 3 de Octubre del año en curso, la opinión técnica bajo el Folio número **179/16** relativa a la solicitud del cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso de Industria Ligera (IL) para la fracción 99, 99-4 y 99-5, de la Parcela 99 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, con una superficie en conjunto de 59,891.83 m², Delegación Felipe Carrillo Puerto, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, **el Ing. Jorge Adrián Zubieta y Landa Ortiz, Apoderado Legal de Grupo Regio Bienes S.A.P.I. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo a uso de Industria Ligera (IL) para las fracciones 99, 99-4 y 99-5, de la Parcela 99 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, que en conjunto conforman una superficie de 59,891.83 m², Delegación Felipe Carrillo Puerto.**

2. Mediante Escritura 21,993 de fecha 04 de agosto de 2014, ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113, del Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico 147469*1 de fecha 26 de agosto de 2014, se formaliza la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada Grupo Regio Bienes S.A.P.I. de C.V.

Adicionalmente, en la clausula transitoria segunda, se acuerda que la sociedad sea administrada por un Consejo de Administración, nombrando como Presidente al C. Jorge Adrian Zubieta y Landa Ortiz; adicionalmente en la clausula quinta de los transitorios se designa al C. Jorge Adrian Zubieta y Landa Ortiz como apoderado general de la Sociedad, y se le asigna Poder General para Pleitos y Cobranzas y Poder General para actos de dominio.

3. La Sociedad Mercantil denominada Grupo Regio Bienes S.A.P.I. de C.V., representada por el Sr. Cesar Alejandro Martínez Guerrero acredita la propiedad de la Parcela 99 Z-3 P1/2, del Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, mediante la Instrumento Público número 35,939 de fecha 21 de enero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Número 30 de esta Demarcación Notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00282316/0008, con fecha 22 de abril de 2016.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emitió la autorización de Subdivisión de predios mediante folio FUS201600136 de fecha 21 de abril de 2016 en el que se subdivide la Parcela 99 Z-3 P1/2, del Ejido Tlacote el Bajo en 10 fracciones, de la que se desprende la fracción 99 en estudio de acuerdo con las siguientes superficies:

Fracción 99 superficie de	33,668.85 m ²
Fracción 99-1 superficie de	2,369.51 m ²
Fracción 99-2 superficie de	2,647.15 m ²
Fracción 99-3 superficie de	2,561.58 m ²
Fracción 99-4 superficie de	11,957.98 m ²
Fracción 99-5 superficie de	14,265.00 m ²
Fracción 99-6 superficie de	2,435.72 m ²
Fracción 99-7 superficie de	1,214.74 m ²
Fracción 99-8 superficie de	1,199.20 m ²
Fracción 99-9 superficie de	2,038.91 m ² .

5. Mediante escritura 38,572, de fecha 25 de Mayo de 2016, ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, de la demarcación Notarial de Querétaro, se protocoliza la autorización de la subdivisión de predios FUS201600136 de fecha 21 de abril de 2016, misma que se refiere en el antecedente anterior inmediato.

6. Una vez revisado el 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 el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que la fracción 99 que se desprende de la Parcela 99 Z-1 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha (H2), en una superficie aproximada de 32,554.61 m², con una doble zonificación al tener frente a un Corredor Urbano (CoU), y el resto del predio con superficie aproximada de 1,114.24 m², se ubica en una zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), haciendo notar que en la colindancia oriente se considera un escurrimiento pluvial que atraviesa en sentido norte – sur al predio.

7. 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.

8. De acuerdo con la petición del promotor, se pretende modificar el uso de suelo asignado para uso de industria ligera, las fracciones 99, 99-4 y 99-5, de la Parcela 99 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, que en su conjunto suman una superficie de 59,891.83 m², haciendo notar que no obstante que no se presenta una propuesta del proyecto que indique la tipología de industria a establecerse en el sitio que permita conocer el alcance de las actividades específicas a establecer para su regulación, el establecimiento de actividades de industria ligera corresponde a manufactura y almacenamiento que no genere contaminación, trepidación, ni genere transporte pesado de carga, con un proyecto que considere patio de maniobras para carga y descarga, además de estacionamiento para vehículos de bajo tonelaje.

Lo anterior dada su ubicación cercana a zonas habitacionales, y considerando que el crecimiento industrial debe fomentarse como factor principal de la generación de empleos, no obstante su crecimiento debe ser controlado, regulado y ordenado en función de la disponibilidad de recursos de infraestructura así como contemplar vialidades de intercomunicación con su zona de influencia, que permita controlar su establecimiento dentro de las áreas urbanas, a fin de que no se convierta en un foco de contaminación para la población, para lo cual deberá contar con las autorizaciones en materia ambiental y vial que emitan las dependencias correspondientes.

9. El acceso al predio es a través del Libramiento Sur poniente, vialidad primaria con carácter regional que sirve 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.

10. Al ubicarse en una zona en proceso de desarrollo, el promotor 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 pretenden llevar a cabo y de acuerdo a los materiales de almacenamiento y/o utilización 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, o de otras actividades propias de los procesos de producción diferentes. 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.

11. 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 árboles 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 habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso de Industria Ligera (IL) para las fracciones 99, 99-4 y 99-5, de la Parcela 99 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, que en conjunto conforman una superficie de 59,891.83 m², Delegación Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior dada la ubicación de la fracción de la parcela en estudio, al encontrarse en una zona de transición con el área urbana en proceso de desarrollo, contar con superficie adecuada para la actividad propuesta, con acceso por 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.

- Para el desarrollo de su proyecto debe presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, regularización de la construcción existente y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido en el 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.

- 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,.

- 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.

- 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.

- El propietario del predio, para la autorización de su proyecto, mismo que debe presentar antela 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 de ser de cualquier material exceptuando concreto asfáltico.

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

- 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.

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

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

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

10. De la misma manera derivado de la petición presentada, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/1620/2016, de fecha 26 de Agosto del 2016, a la Secretaría de Movilidad de la cual es titular el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, emitiera su opinión técnica al respecto debidamente fundada y motivada, misma que fue emitida mediante su Oficio SEMOV/1521/2016 identificada con número de folio ETM/115/16, la cual señala:

"ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 31 de marzo de 2016, el C. Jorge Adrián Zubieta y Landa Ortiz, Apoderado Legal de "Grupo Regio Bienes" S.A.P.I. DE C.V., solicita cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2) a uso de suelo Industria Ligera (IL) para la Fracción 99 con superficie de 33,668.85 m² de la Parcela 99 Z-3 P 1/2 del Ejido de Tlacote el Bajo.
2. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 11 de agosto de 2016, el C. Jorge Adrián Zubieta y Landa Ortiz, Apoderado Legal de "Grupo Regio Bienes" S.A.P.I. DE C.V., realiza una modificación a su solicitud inicial, solicitando cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2) a uso de suelo Industria Ligera (IL) para la Fracción 99 con superficie de 33,668.85 m², Fracción 99-4 con superficie de 11,957.98 m² y Fracción 99-5 con superficie de 14,265.00 m² de la Parcela 99 Z-3 P 1/2 del Ejido de Tlacote el Bajo, con una superficie total de 59,891.83 m².
3. Mediante oficio SAY/DAI/1620/2016 de fecha 31 de agosto de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicita Opinión Técnica respecto a la solicitud realizada por el C. Jorge Adrián Zubieta y Landa Ortiz, Apoderado Legal de "Grupo Regio Bienes" S.A.P.I. DE C.V. de fecha 11 de agosto de 2016.
4. Se acredita al C. Jorge Adrián Zubieta y Landa Ortiz como Apoderado Legal de "Grupo Regio Bienes" S.A.P.I. DE C.V., mediante copia simple de escritura pública 21,993 de fecha 4 de agosto de 2014, ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 113 del Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, documento en el cual se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable denominada "Grupo Regio Bienes", e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con el Folio Mercantil Electrónico 147469 de fecha 26 de agosto de 2014.

5. Se acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 99 Z-3 P 1/2 del Ejido de Tlacote el Bajo, a favor de “Grupo Regio Bienes” S.A.P.I. DE C.V., mediante copia simple de Escritura Pública número 35,939 de fecha 21 de enero de 2016, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 30, de esta Demarcación Notarial.
6. Mediante Licencia de Subdivisión de Predios FUS201600136 de fecha 21 de Abril de 2016 se autoriza la subdivisión el predio identificado como Parcela 99 Z-3 P 1/2 del Ejido de Tlacote el Bajo, que cuenta con una superficie total de 74,358.64 m², en 10 fracciones.
7. De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, documento técnico jurídico de planeación ecológica, aprobado por el H. Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” No. 27 del 16 de mayo de 2014 y en la Gaceta Municipal del Municipio de Querétaro No. 36 Tomo II de fecha 13 de mayo de 2014; el predio en estudio se encuentran dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 “Zona Urbana de Querétaro”, con política principal Urbana, compatible con usos urbanos.
8. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Felipe Carrillo Puerto, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de Diciembre de 2007, modificado el 1 de Marzo del 2008, publicado en el periódico oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” con fecha 1 de Abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con fecha 22 de Abril de 2008, con folio Plan Parcial de Desarrollo Número 011/0002, la Parcela 99 Z-3 P 1/2 tiene un uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2) y uso de suelo Preservación Ecológica Agrícola en una fracción al sureste de la Fracción 99, con superficie aproximada de 1,150.49 metros cuadrados equivalente al 3.41% de la superficie total de la Fracción 99 de la Parcela 99 Z-3 P 1/2.

ARGUMENTOS:

Planeación ambiental y urbana aplicable al predio

1. El Artículo 73 del Código Municipal de Querétaro establece que a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, le corresponde “... elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y modificar planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción y competencia, en conjunto con la Secretaría de Movilidad...” así como “...Participar en la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano correspondiente al Municipio de Querétaro en la zona conurbada, en forma conjunta y coordinada con la Secretaría de Movilidad...”. Por tal motivo, y a fin de dictaminar al respecto de lo solicitado, esta Secretaría emite el presente estudio técnico en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano.
2. El Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018 establece en su Eje 3 “Ciudad Compacta”, la necesidad de promover la Ciudad Compacta dentro del Municipio de Querétaro, a fin de evitar desplazamientos hacia zonas más alejadas y disminuir las distancias, reducir la segregación y exclusión, disminuir el consumo energético y la emisión de CO₂, y reducir los costos de servicios públicos. Así como impulsar el uso de nuevas tecnologías verdes, promover la movilidad no motorizada (peatonal y ciclista) e impulsar la preservación de áreas verdes y zonas naturales. Dicho Plan establece en su Programa 9 “Ciudad Amigable, Programa de Movilidad”, que es necesario ampliar las condiciones en materia de movilidad bajo los principios de igualdad, accesibilidad, disponibilidad y sustentabilidad, fomentando las alternativas no motorizadas, para lo cual se deberá difundir y promover el uso de la bicicleta como un medio de transporte seguro y sustentable.
3. La Ley que regula el Sistema Estatal de Promoción del Uso de la Bicicleta determina el derecho a la movilidad del ser humano con sus propios medios en las vías públicas del territorio estatal, en las mismas condiciones que los usuarios de vehículos motorizados y en condiciones preferentes en la infraestructura ciclista, por lo que toda vía pública que sea construida deberá contemplar la posibilidad de incorporar derechos de vía para la circulación gratuita de bicicletas como medio de transporte.

Instrumentos de Planeación ambiental y urbana aplicables al predio

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

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

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

- “Las autoridades federales, estatales y municipales, en la esfera de su competencia, deberán tomar en cuenta el Programa de Ordenamiento Ecológico Local para la formulación, actualización o ejecución de los instrumentos de planeación urbana.”;

- “En la determinación de los usos de suelo de los instrumentos de planeación urbana o en sus modificaciones, se buscara lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitara el desarrollo de esquemas segregados o monofuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva”;
- “En la definición de áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental”;
- “Se deberá privilegiar a través de incentivos, el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental, así como modos de movilidad no motorizada y accesibilidad universal”;

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

Las zonas colindantes al predio cuentan con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2) y uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), asimismo al Poniente del predio, cruzando el Libramiento Nor-Poniente el uso de suelo asignado es de Preservación Ecológica Agrícola (PEA). De conformidad con dicho Plan, la zona tiene un uso de suelo proyectado predominantemente habitacional y de conservación ecológica con densidad de población e intensidad de aprovechamiento del suelo baja.

Condiciones generales de la Red de Movilidad Urbana Municipal

1. No existe infraestructura peatonal al interior del predio ni en las inmediaciones, que lo conecten con la red peatonal existente, el predio en estudio tiene pendientes promedio menores al 5%, lo cual se encuentra dentro de los parámetros aceptables para promover la movilidad no motorizada desde y hacia el predio. No existen nodos o actividades complementarias dentro de la zona efectiva de influencia peatonal del predio que pudieran dar servicio al mismo y promover viajes peatonales. El Libramiento Nor-Poniente, al ser una vía rápida con accesos controlados, constituye una barrera física que limita la conectividad transversal al Poniente del predio, además no existe infraestructura peatonal complementaria que mejore las condiciones de conectividad transversal e incremente la seguridad de cruce para los usuarios potenciales. **Por lo anterior se determina que la conectividad y accesibilidad peatonal del predio en estudio es baja y el potencial de generar viajes peatonales en condiciones óptimas desde y hacia el predio es baja, mediante la habilitación de la infraestructura peatonal necesaria al interior y exterior del predio y entre las edificaciones proyectadas.**
2. Actualmente no existe infraestructura ciclista dentro de la zona de influencia del predio en estudio, las pendientes promedio naturales del predio son adecuadas para la realización de viajes ciclistas, sin embargo existen muy pocos nodos o actividades complementarias dentro de la zona efectiva de influencia ciclista del predio que pudieran dar servicio al mismo y generar viajes ciclistas. El Libramiento Nor-Poniente, al ser una vía rápida con accesos controlados, constituye una barrera física que limita la conectividad transversal al Poniente del predio, además no existe infraestructura ciclista complementaria que mejore las condiciones de conectividad transversal e incremente la seguridad de cruce para los usuarios potenciales. **Por lo anterior se determina que la accesibilidad ciclista del predio es baja y el potencial de generar viajes ciclistas en condiciones óptimas desde y hacia el predio es media, mediante la habilitación de la infraestructura ciclista necesaria al interior y exterior del predio y entre las edificaciones proyectadas.**
3. El paradero de transporte público existente más cercano se localiza a más 850 metros de recorrido desde el extremo más lejano de los predios en estudio, sobre la vialidad Boulevard Peña Flor, distancia mayor a la distancia máxima permisible desde una zona generadora de viajes hasta una parada de transporte público, la cual no debe ser mayor a 500 metros para ser accesible a una distancia caminable. No existe infraestructura peatonal ni ciclista que permita generar una conexión efectiva y segura con dicho paradero. Asimismo, al ubicarse en una zona periférica, de baja densidad y no consolidada, la conectividad a la Red de Transporte Público Metropolitano desde dicho paradero es muy baja, con pocas rutas y destinos disponibles, lo cual implica una alta probabilidad de necesidad de transbordos. **Por lo anterior se determina que la accesibilidad actual a la red de transporte público metropolitano es baja, con una conectividad baja, y un potencial de mejora medio en el corto y mediano plazo, mediante la habilitación de la infraestructura necesaria, a fin de que el predio tenga el potencial de conectarse con el sistema de transporte público metropolitano.**
4. No se presenta anteproyecto o proyecto arquitectónico que permita evaluar las condicionantes particulares derivadas de la solicitud.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, se determina que el predio en estudio se encuentra en una zona periférica adyacente a la mancha urbana actual, que dicha zona tiene una vocación para el desarrollo de proyectos de vivienda y mixtos, que integren de manera armónica diversos usos de suelo compatibles, que promuevan la conformación de un subcentro urbano en el mediano plazo, integrando de manera eficiente cualquier proyecto a realizar a la red peatonal, ciclista y vial, así como al sistema de transporte público metropolitano. Asimismo, se determina que las condiciones actuales de la zona son inadecuadas para promover el desarrollo de actividades que implique una generación alta de viajes desde y hacia el predio.

Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por el C. Jorge Adrián Zubieta y Landa Ortiz, Apoderado Legal de “Grupo Regio Bienes” S.A.P.I. DE C.V., quien solicita cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2) a uso de suelo Industria Ligera (IL) para la Fracción 99 con

superficie de 33,668.85 m², Fracción 99-4 con superficie de 11,957.98 m² y Fracción 99-5 con superficie de 14,265.00 m² de la Parcela 99 Z-3 P 1/2 del Ejido de Tlacote el Bajo.

Para lo cual, cualquier proyecto a realizarse dentro del predio, deberá cumplir con las siguientes condiciones generales, a fin de garantizar la adecuada integración urbana sustentable de cualquier proyecto a realizarse en el predio y minimizar los impactos urbanos generados en la zona:

1 Derechos de desarrollo máximos aplicables al predio

- 1.1 Cualquier proyecto a realizarse dentro de los predios deberá respetar los siguientes coeficientes aplicables al uso de suelo Industrial: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.65 veces la superficie total del terreno, Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) de 0.18 veces la superficie total del terreno y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1 vez la superficie total del terreno.
- 1.2 Cualquier edificación en altura pretendida deberá respetar lo establecido en la Norma Técnica de Altura Máxima Construida del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Felipe Carrillo Puerto.

2 Manejo y gestión de riesgos

- 2.1 En caso de que para los giros pretendidos sea necesaria la consideración de una zona intermedia de salvaguarda y riesgo de conformidad con la normatividad vigente aplicable, dicha zona deberá ubicarse completamente al interior del predio sin generar afectaciones por dicho concepto a predios colindantes, y señalizarse adecuadamente de conformidad con lo que a su efecto establezca la autoridad correspondiente.

3 Integración a la red de movilidad urbana municipal

- 3.1 Se deberá presentar un **Estudio de Impacto en Movilidad**, de conformidad con los alcances y contenidos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad, el cual deberá considerar como parte de su análisis, el impacto vial potencial generado por el proyecto en las principales intersecciones viales y superficies de rodamiento existentes dentro de su zona de influencia, considerando el uso de suelo asignado, así como la magnitud y los giros pretendidos, indicando las acciones propuestas de mitigación en materia de movilidad urbana para su ejecución por parte del solicitante, a fin de mitigar los impactos generados por el proyecto e integrarse de manera adecuada a las redes peatonal, ciclista, vial y mejorar la accesibilidad con la red de Transporte Público Metropolitano, así como las acciones propuestas de mejora de las condiciones actuales de la movilidad urbana dentro de la zona de influencia del proyecto. Dicho estudio deberá ser presentado ante la Secretaría de Movilidad para la emisión del Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se asentarán las acciones específicas de mitigación y compensación en materia de movilidad urbana que deberán ser cumplimentadas en su totalidad por el solicitante a fin de mitigar y compensar el impacto en la movilidad urbana generado y garantizar la adecuada integración del proyecto a la red de movilidad urbana municipal.

4 Mejoramiento de la infraestructura vial

- 4.1 Se deberá generar un carril de aceleración y desaceleración al interior del predio con las medidas necesarias para garantizar los accesos y salidas al predio sin generar afectaciones al funcionamiento vial del Libramiento Nor-Poniente, debiendo solucionar las conexiones peatonales a fin de no afectar la conectividad peatonal al frente del predio.
- 4.2 Las zonas de ascenso y descenso así como las zonas de maniobras que sean requeridas para la operación de los giros que integren el proyecto se deberán ubicar completamente al interior del predio, garantizando que no se obstaculice ni entorpezca la circulación de la vialidad que les da acceso.
- 4.3 Las rampas de acceso y salida que requiera el proyecto deberán ubicarse completamente al interior de los predios sin invadir las banquetas ni modificar sus niveles y deberán contar con la señalética necesaria para garantizar su adecuado funcionamiento. De conformidad con el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, las rampas vehiculares tendrán una pendiente máxima de 15%, con una anchura mínima de circulación en rectas de 2.50 metros y, en curvas de 3.50 metros con radio mínimo de 7.50 metros al eje de la rampa.
- 4.4 Toda rampa de salida deberá terminar a una distancia mínima de 5 metros, antes del alineamiento, en esta distancia de 5 metros se podrá permitir una pendiente máxima del 5% hasta su incorporación con el nivel de banqueta. Después del alineamiento se deberá respetar la pendiente longitudinal de la banqueta a fin de no generar rampas o desniveles en banqueta que constituyan obstáculos para la circulación peatonal y la accesibilidad universal.
- 4.5 Toda vez que el uso de suelo pretendido tiene un potencial muy alto de generar una gran cantidad de viajes desde y hacia el predio, se deberá generar una bahía de transporte público al interior del predio, con frente directo al Libramiento Nor-Poniente, de conformidad con las especificaciones técnicas que a su efecto establezca el Instituto Queretano del Transporte, con capacidad para al menos dos autobuses estacionados de forma simultánea, a fin de garantizar que el predio pueda integrarse eventualmente con el Sistema de Transporte Público Metropolitano.

5 Dotación, diseño y distribución de estacionamientos

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

- 5.1.1 El proyecto deberá contemplar la dotación de los cajones de estacionamiento de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable. Las medidas mínimas requeridas para los cajones de estacionamientos de automóviles serán de 5.00 x 2.50 metros estacionados en “batería” y 6.00 x 2.50 metros cuando el estacionamiento se disponga en “cordón”. Asimismo, se deberá destinar por lo menos un cajón por cada veinte o fracción a partir de doce, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicados lo más cerca posible de la entrada a las edificaciones. Las medidas mínimas requeridas para dichos cajones serán de 5.00 x 3.80 metros.
- 5.1.2 Los accesos y salidas vehiculares deberán estar debidamente señalizados y delimitados, el diseño de dichos accesos y salidas vehiculares deberá garantizar que durante las maniobras de acceso y salida vehicular se cuente con la visibilidad adecuada de los peatones, ciclistas y automovilistas que circulen a lo largo de la vía pública.
- 5.1.3 Cualquier puerta o reja de acceso a los predios deberán abatir hacia el interior del predio sin obstaculizar ni invadir el espacio de banqueta.
- 5.1.4 No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento al frente del predio con acceso directo desde la vía pública, a fin de promover la seguridad de peatones y ciclistas y minimizar las afectaciones al funcionamiento de la vialidad que da acceso al predio.
- 5.1.5 En caso de se contemple la integración del servicio de estacionamiento público, se deberá considerar para la realización del proyecto arquitectónico lo establecido en el Reglamento de Estacionamientos y Servicio de Recepción y Depósito de Vehículos del Municipio de Querétaro.
- 5.1.6 Para el desarrollo del proyecto ejecutivo se deberá considerar que el estacionamiento en vía pública en las inmediaciones y frente del predio podrá ser regulado o prohibido, de conformidad con la normatividad vigente aplicable, a fin de mejorar las condiciones de movilidad urbana en la zona de influencia del proyecto.

5.2 En caso de que los giros que integren el proyecto a realizar dentro del predio contemplen la prestación del servicio de acomodadores o de recepción y depósito de vehículos, se deberá considerar para la realización del proyecto arquitectónico lo establecido en el Reglamento de Estacionamientos y Servicio de Recepción y Depósito de Vehículos del Municipio de Querétaro, toda vez que no se autorizará para la operación posterior de dichos servicios el uso de la vía pública.

Derivado de lo anterior, en su caso, se deberán designar dentro del proyecto arquitectónico las áreas necesarias para el correcto funcionamiento de dicho servicio, debiendo garantizar que con su operación no se obstaculizará de modo alguno la vía pública; las zonas de recepción y entrega de vehículos deberán localizarse completamente al interior del predio, contando con una zona de acceso y una zona de salida debidamente equipadas con señalética vertical y horizontal, una zona designada debidamente señalizada para el resguardo de llaves que no obstaculice las áreas de circulación peatonal y al menos una zona de ascenso y descenso de usuarios con bahía con capacidad para el estacionamiento y espera de tres o más vehículos de forma simultánea, pudiendo requerirse mayor capacidad vehicular en la bahía, lo cual se determinara considerando la cantidad y dimensiones de los giros pretendidos que lo requieran, lo cual le será indicado en el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, dichas áreas no podrán ubicarse contiguas al alineamiento, debiendo estar separadas del mismo por lo menos por la banqueta correspondiente. Estas áreas deberán operar completamente al interior del predio sin obstaculizar o invadir de forma alguna la banqueta con su operación, lo anterior, a fin de promover la seguridad de peatones, ciclistas y automovilistas, y minimizar las afectaciones al funcionamiento de la vialidad que da acceso al predio.

6 Integración sustentable con el medio ambiente

- 6.1 Todas las planchas de estacionamiento, áreas verdes, azoteas, terrazas y áreas comunes al exterior, deberán contar con infraestructura que permita la contención y almacenamiento de la totalidad del agua de lluvia que se precipite al interior del predio durante eventos de lluvia (tales como cisternas o tanques de almacenamiento, jardineras inundables, parques esponja, etc.), a fin de mitigar el potencial de inundación y encharcamientos en la zona y aguas abajo, reducir durante dichos eventos el aporte pluvial a la red de drenaje pluvial municipal, minimizar el desgaste de las superficies de rodamiento vial y minimizar el impacto hidrológico del desarrollo. Dicha agua podrá ser aprovechada mediante su separación y tratamiento de conformidad con la normatividad aplicable en la materia.
- 6.2 Las superficies libres de construcción tales como áreas verdes y planchas de estacionamiento, deberán contar con árboles nativos o de bajo consumo de agua que aporten confort y sombra promoviendo la movilidad peatonal y ciclista, reduzcan el efecto de calentamiento de isla urbana y mejoren las condiciones bioclimáticas de las edificaciones, a razón de al menos 1 árbol por cada 250 m² o fracción de la superficie total del predio. Dichos árboles deberán tener al momento del sembrado un diámetro de tronco igual o mayor a dos pulgadas y una altura total igual o mayor a dos metros, a fin de incrementar su tasa de

supervivencia y mejorar las condiciones medioambientales de la zona en el corto plazo. Deberá procurarse el sembrado de dichos árboles en planchas de estacionamiento y en zonas de transición público – privada debidamente amuebladas, a fin de que se constituyan como zonas de estar al aire libre confortables y seguras.

7 Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

- 7.1 Se deberán generar zonas de transición público – privada entre los accesos de las edificaciones que se realicen y la vía pública, a fin de generar transiciones urbanas de calidad desde el espacio privado hacia el espacio público, que sirvan como plazas de acceso a las construcciones pretendidas. Dichas zonas deberán tener una superficie acorde a los flujos esperados generados por el proyecto, a fin de que se conformen como zonas estanciales que permitan la espera y flujo de los usuarios del proyecto, sin entorpecer la movilidad peatonal en las banquetas con frente al predio, contribuyendo así a mejorar la imagen urbana de la zona, el funcionamiento de la vía pública y la integración del proyecto a su contexto inmediato.
- 7.2 Las zonas de transición público - privada que se realicen deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente, accesible a personas con discapacidad y seguro, las cuales podrán ser plazas de acceso, jardines o parques de bolsillo con frente directo a la vía pública, dichas áreas deberán promover la movilidad no motorizada mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, debiendo estar equipadas con bancas, arboles, rampas completamente accesibles y con barandales, luminarias, biciestacionamientos y otros elementos que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a mejorar la imagen urbana del Municipio de Querétaro. Dichas áreas podrán estar delimitadas en su caso, únicamente con elementos que permitan la visibilidad desde y hacia la vía pública, tales como vallas o muretes con altura menor a 0.90 centímetros, jardineras o rejas con alta permeabilidad visual.
- 7.3 En caso de que se dispongan áreas destinadas a estacionamiento que sean visibles desde la vía pública, deberán generarse zonas de transición público – privada sobre los alineamientos a fin de mejorar la imagen urbana desde la vía pública, vestibulando dichas zonas de estacionamiento con vegetación baja, árboles y demás elementos arquitectónicos y de paisaje que funcionen como elementos de transición, sin obstaculizar la permeabilidad visual hacia dichas zonas.

8 Integración armónica de edificaciones en altura

- 8.1 El diseño arquitectónico de las construcciones deberá considerar el diseño de las 4 fachadas a fin de garantizar la generación de un impacto visual positivo de las edificaciones sobre su entorno. El proyecto deberá integrarse de forma armónica con las colindancias con zonas de menor intensidad de aprovechamiento del suelo, zonas habitacionales, espacios abiertos y zonas de protección ambiental.
- 8.2 Los muros de colindancia, las fachadas ciegas y los muros visibles desde la vía pública o desde las construcciones colindantes con altura igual o menor a 3 niveles o 10.50 metros, deberán contar con un recubrimiento consistente en al menos aplanado y pintado
- 8.3 En caso de que se pretenda el uso de vidrios y materiales reflejantes en las fachadas, y de conformidad con el Artículo 17 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, se deberá asegurar mediante un estudio de asoleamiento y reflexión especular emitido por un especialista con experiencia comprobable en la materia y validado por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, que el reflejo de los rayos solares no provocará en ninguna época del año, ni hora del día, deslumbramientos peligrosos o molestos en construcciones vecinas o la vía pública, ni aumentará la carga térmica en el interior de las construcciones vecinas.

9 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada

- 9.1 El proyecto deberá considerar los lineamientos de diseño establecidos en el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, a fin de lograr una adecuada conectividad y accesibilidad peatonal en las zonas de transición público-privada y áreas comunes de circulación. Entre los aspectos relevantes que se deberán considerar se enumeran los siguientes:
 - 9.1.1 Los senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal al interior del proyecto deberán tener una sección mínima de 120 cms. sin contar el ancho de guarnición, y deberán estar libres de obstáculos verticales y horizontales a fin de garantizar la adecuada circulación de una persona usuaria de silla de ruedas con acompañante; cualquier elemento vertical u horizontal que sobresalga deberá localizarse en una franja de servicio cuya sección será adicional a la sección mínima de 120 cms;
 - 9.1.2 La altura mínima requerida desde el nivel de banqueta al lecho bajo de la señalización vertical sobre las banquetas debe ser de 220 cms;

- 9.1.3 La pendiente longitudinal de senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal internas deberá ser menor al 4%, las circulaciones con pendientes longitudinales mayores deberán contar con elementos de circulación vertical para garantizar la seguridad de los usuarios;
 - 9.1.4 La pendiente transversal de banquetas, senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal deberá ser menor al 2%;
 - 9.1.5 Las juntas de pavimentos no podrán ser mayores a 13 mm; y
 - 9.1.6 Todas las esquinas e intersecciones con senderos peatonales deberán estar habilitadas con rampas de pendiente máxima del 6%, preferentemente de tipo abanico; y demás especificaciones técnicas establecidas en el referido Catálogo.
- 9.2 Toda vez que se espera un alto flujo peatonal derivado del mayor aprovechamiento del predio, se deberá garantizar que la totalidad de la banqueta con frente directo al predio sea funcional y con accesibilidad universal, con una sección constante libre de obstáculos de al menos 1.50 metros (franja de circulación), con una franja de servicios de al menos 0.50 metros (sin contar la guarnición), sobre la cual se deberán ubicar elementos de mobiliario urbano, alumbrado público, rampas de acceso, árboles, etc.
- 9.3 La franja de servicio deberá estar pavimentada en su totalidad con el mismo material que la franja de circulación, pudiendo ubicar arriates sin pavimentar únicamente en los espacios destinados para el sembrado de árboles.
- 9.4 Cualquier puerta o reja de acceso deberá abatir hacia el interior de predio sin obstaculizar la circulación peatonal, ciclista y vehicular, ni invadir el espacio de banqueta.
- 9.5 No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de la banqueta a lo largo del alineamiento para generar acceso al predio. Cualquier desnivel o rampa necesario deberá iniciar desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banqueta, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante la habilitación de una rampa sobre la franja de servicio en el margen de la banqueta contiguo al arroyo vehicular, respetando la franja de circulación peatonal de al menos 1.50 metros medidos a partir del alineamiento, libre de obstáculos, desniveles y rampas.
- 9.6 A fin de garantizar que la banqueta que da acceso al predio desde la vía pública cuente con las condiciones físicas y de diseño necesarias para permitir el flujo peatonal seguro y accesible, se deberá habilitar en su totalidad la banqueta que tenga frente directo con la vía pública, de conformidad con los parámetros y especificaciones técnicas indicadas en el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, así como en lo establecido en los Artículos 3, 31 y 210 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable.

10 Dotación de Infraestructura Ciclista

- 10.1 Se deberá incluir infraestructura ciclista dentro del proyecto a fin de garantizar el acceso ciclista seguro y eficiente al interior del predio desde el acceso al predio hasta los accesos a las diferentes edificaciones que se pretendan, de conformidad con los parámetros técnicos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad, la cual en su caso, le dará el Visto Bueno correspondiente, previo al inicio del proyecto mediante el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente.
- 10.2 Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento con capacidad para 1 bicicleta por cada 2 cajones de estacionamiento que le sean requeridos de conformidad con la normatividad vigente aplicable para cada uno de los usos pretendidos, lo cual le será indicado dentro de la licencia de construcción correspondiente, debiendo localizarlos al interior del predio en alguna zona o zonas de uso común o de transición público-privada, a nivel del acceso principal y con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta.

11 Implementación e integración de Usos Mixtos

- 11.1 Se deberá garantizar que los usos de suelo y giros que conformen el proyecto no generen contaminación por ruido, energía térmica, vibraciones, etc. apegándose a lo establecido en el Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable. Las construcciones deberán contar con materiales, tecnologías y/o procesos constructivos que garanticen la no afectación y no contaminación a las propiedades contiguas, a la vía pública y a los otros usos al interior del desarrollo. Dicho acondicionamiento será indispensable a fin de otorgar las licencias construcción y en de funcionamiento correspondientes.

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

Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8825/2016 de fecha 14 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...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de Marzo del 2017, en el punto 4, apartado V, inciso 16, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo a Industria Ligera (IL), para las fracciones 99, 99-4 y 99-5, de la Parcela 99 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de acuerdo a las Opiniones Técnicas señaladas en los considerandos 9 y 10 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El Promotor, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opiniones Técnicas citadas en los Considerandos 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 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. 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 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 a la persona moral denominada Grupo Regio Bienes S.A.P.I. de C.V., a través de su Representante Legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 QUINCE DE MARZO 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

Arq. Aarón Guevara Vega.
Representante Legal
Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Lomas del Pedregal** perteneciente a la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561-D Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número APC201400011 de fecha 26 de febrero de 2014, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 120 viviendas.*
2. *Mediante oficio Número DDU/COU/FC/1315/2014 de fecha 01 de abril de 2014, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio Lomas del Pedregal perteneciente a la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561-D Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$28,218.23 (veinte y ocho mil doscientos diez y ocho pesos 23/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-669614 de fecha 03 de abril de 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 03 de mayo de 2016, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio denominado Lomas del Pedregal*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio Lomas del Pedregal de fecha 06 de noviembre de 2015, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio Lomas del Pedregal perteneciente a la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561-D Fraccionamiento Real de La Loma se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 22 de agosto de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación Condominio Lomas del Pedregal, A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Lomas del Pedregal** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/COU/FC/1315/2014 de fecha 01 de abril de 2014, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

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

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

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 la Arq. Diana Elizabeth Ortiz Carrillo, Representante Legal de “KIVA Proyectos”, S.A. de C.V., 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 el Condominio de Tipo Comercial y de Servicios denominado “**UBIKA MILENIO**”, ubicado en Camino Real de Carretas No. 416, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**27 LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIO**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 47,832 de fecha 02 de julio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario adscrito a la Notaria Pública número 3, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de compraventa celebrado por KIVA Proyectos, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, como la parte compradora, en relación al lote marcado con el número 1 de la manzana V, Sección Novena, Fase B, del Fraccionamiento denominado Milenio III, en Querétaro con una superficie de 3,522.40 m².

2. Mediante Escritura Pública número 4,214 de fecha 23 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alfredo Juvenal Ramos Gómez, Notario Público de la Notaria número 77, de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, se formaliza el contrato de sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, denominada KIVA Proyectos, S. de R.L. de C.V., inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el folio mercantil electrónico número 76692*1, de fecha 05 de septiembre de 2013.

3. Mediante Escritura Pública número 6,372 de fecha 7 de julio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alfredo Juvenal Ramos Gómez, Notario Público de la Notaria número 77, de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, se otorga el poder para actos de administración general, en cuanto a sus facultades pero especial en cuanto a su objeto en favor de Diana Ortiz Carrillo, Diego Igareda diez de Sollano, Rodrigo Igareda Diez de Sollano, Diego Uranga García, Fernando José Amescua Hernández Chávez, José Luis Cadena González, Francisco Javier Fuentes Razo, Ana Claudia Garisoain Amor, Elena Sofía Rosete Urguijo y Ana Paulina Gortáez Ramírez, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con folio inmobiliario número 42799, Id. 1, de fecha 16 de abril de 2014.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201607413, de fecha 30 de septiembre de 2016, dictaminó factible ubicar un condominio con: dos (2) cafeterías, una ludoteca, siete (7) locales de servicios, un gimnasio, un local de servicios (servicios financieros) y doce (12) locales comerciales y/o de servicios, en el predio identificado con clave catastral 140100116159129, cuya superficie es de 3,522.40 m².

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio DP09013229012016, emite aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica, del lote ubicado en Camino Real de Carretas No. 416, Milenio III, Querétaro, Qro.

6. La Comisión Federal de Electricidad, emite el Acta de Entrega – Recepción, de fecha 05 de julio 2016, de la plaza comercial con el número de obra DP09013229012016, del lote ubicado en Camino Real de Carretas No. 416, Milenio III, Querétaro, Qro.

7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio número VE/1737/2016, Expediente QR-205-15-I, de fecha 05 de septiembre de 2016, emite la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado para 27 locales comerciales, localizados en el predio ubicado en Camino Real de Carretas No. 416, Milenio III, Querétaro, Qro.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante número 010261406, de fecha 06 de septiembre de 2016, emite el contrato de prestación de servicios de agua potable y alcantarillado, para el predio con domicilio Camino Real de Carretas No. 416, Milenio III, Querétaro, Qro.

9. La Secretaría Movilidad, mediante oficio número SEMOV/1427/2016, de fecha 19 de octubre de 2016, informa que el proyecto con veintisiete (27) locales comerciales y/o de servicios bajo régimen de propiedad en condominio, localizado en Camino Real de Carretas, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Cayetano Rubio de esta ciudad, con clave catastral 140100116159129, ha cumplido con las acciones de mitigación indicadas en el oficio SEMOV/934/2016.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número **APC201600166** de fecha 18 de enero de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Tipo Comercial y de Servicios denominado “**UBIKA MILENIO**”, ubicado en Camino Real de Carretas sin número, Lote 1 Manzana V, Sección Novena, Fase B, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**27 LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIO**”.

Derivado de la revisión al proyecto del condominio, se verificó que no considera vialidades internas y obras de urbanización de uso común en su interior, debido a lo cual no requiere de la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio LCO201505674 de fecha 28 de septiembre de 2015, autoriza la construcción de 3,132.76 m², para un centro comercial con veintisiete (27) locales comerciales y/o de servicios, (autorizados en el Dictamen de Uso de Suelo folio DUS201505316 de fecha 11 de septiembre de 2015), en el predio ubicado Camino Real de Carretas No. 416, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

Derivado de lo anterior, el desarrollador, deberá depositar una fianza a favor de los Condóminos, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción del condominio, de acuerdo a lo indicado en la licencia de construcción antes mencionada.

12. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Milenio III, del que por Acuerdo del Ejecutivo del Estado, de fecha 10 de noviembre de 1992, se autoriza la licencia para ejecución de las obras de urbanización de la “Fase A” y la “Fase B”, y mediante escritura pública número 17,589 de fecha 8 de diciembre de 1992, de la notaría número 4 de esta ciudad, se transmite la propiedad a título gratuito a favor del municipio de Querétaro, de las superficies de 11,062.10 m2 por concepto de donación para el tanque de agua, 27,196.53 m2, por concepto de áreas verdes, 8420.00 m2 por concepto de equipamiento urbano y 116,801.87 m2 de vialidades de la Fase A; y las superficies de 113,159.25 m2, por concepto de áreas verdes, 33,186.29 m2 por concepto de equipamiento urbano y 279,423.58 m2 de vialidades de la “Fase B” del fraccionamiento, instrumento inscrito bajo el folio mercantil número 39433/1 de fecha 26 de septiembre de 1996, del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad.

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 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 el **Condominio denominado “UBIKA MILENIO”**, la cantidad de \$8,476.77 (Ocho mil cuatrocientos setenta y seis pesos 77/100 M.N.).

14. 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 el **Condominio denominado “UBIKA MILENIO”**, la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 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 Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Tipo Comercial y de Servicios denominado **“UBIKA MILENIO”**, ubicado en Camino Real de Carretas No. 416, Lote 1 Manzana V, Sección Novena, Fase B, del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con clave catastral 140100116159129, cuya superficie es de 3,522.40 m², consistente en: **“27 LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIO”**.

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

3. Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$4,669,908.40 (Cuatro millones seiscientos sesenta y nueve mil novecientos ocho pesos 40/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 3,132.76 m², que corresponden a la construcción de los locales y áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201505674, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bordeo 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. [...]"

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** del Condominio Tipo Comercial y de Servicios denominado **"UBIKA MILENIO"**, ubicado en Camino Real de Carretas No. 416, Lote 1 Manzana V, Sección Novena, Fase B, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con clave catastral 140100116159129, cuya superficie es de 3,522.40 m², consistente en: **"27 LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIO"**.

6. 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.

7. 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.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Arq. Diana Elizabeth Ortiz Carrillo, Representante Legal de empresa denominada “KIVA Proyectos”, S. de R.L. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Tipo Comercial y de Servicios denominado “**UBIKA MILENIO**”, ubicado en Camino Real de Carretas No. 416, Lote 1 Manzana V, Sección Novena, Fase B, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con clave catastral 140100116159129, cuya superficie es de 3,522.40 m², consistente en: “**27 LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIO**”.

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 13 y 14 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. 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.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio y a la Arq. Diana Elizabeth Ortiz Carrillo, Representante Legal de “KIVA Proyectos”, S. de R.L. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 7 DE MARZO 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, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, 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

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

I.- En materia de fraccionamientos:

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

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).

I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI 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 escrito de fecha 10 de febrero de 2017, dirigido al Lic. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, presentado por el C. Rutilio Vargas Oviedo, solicita la Autorización de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, Denominación del fraccionamiento, Autorización de la Nomenclatura de vialidades y Venta de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado “Parque San Isidro”**, ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda San Isidro Buenavista Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 21,081 de fecha 28 de abril de 2008, pasada ante la fe del Lic. Francisco de A. González Pérez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 15, de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00310418/0002 de fecha 01 de septiembre de 2010, se hace constar el contrato de compraventa a favor del C. Rutilio Vargas Oviedo, de un predio ubicado en la Ex Hacienda San Isidro Buenavista, con una superficie de 14012.45 m².

2. Mediante Escritura Pública número 21,577 de fecha 07 de octubre de 2008, pasada ante la fe del Lic. Francisco de A. González Pérez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 15, de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 0053079/0004 de fecha 21 de junio de 2010, se hace constar el contrato de compraventa a favor del C. Rutilio Vargas Oviedo, de un predio de la Ex Hacienda de Buenavista kilómetro 16 de Carretera Federal 57, sin número, en la comunidad de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad, con una superficie de 3-71-70 hectáreas.

3. Mediante escritura pública número 85, 120 de fecha 29 de marzo de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, titular de la notaría Pública número 4 de esta demarcación notarial, instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar la protocolización de la fusión de un predio ubicado en la Ex Hacienda San Isidro Buenavista con una superficie de 14012.45 M2, y el predio de la Ex Hacienda de Buenavista kilómetro 16 de Carretera Federal 57, sin número, en la comunidad de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad, con una superficie de 3-71-70 hectáreas, conformando una superficie 54,284.68 m².

4. La Dirección Municipal de Catastro, emitió el deslinde Catastral folio DMC2012127 de fecha 29 de octubre de 2013, para una superficie de 55,913.221 m², para el predio identificado con la clave catastral 1400607701002999, ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui.

5. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrado el 28 de octubre de 2008, se autoriza concentrar el área que se deberá transmitir al Municipio de Querétaro para equipamiento urbano, por el desarrollo de tres predios correspondientes a la Parcela 352 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, la Fracción 1ª de la Ex-Hacienda de Montenegro, Comunidad de Puerto de Aguirre y el predio ubicado en Ex-Hacienda San Isidro Buenavista Km. 28+600 de la Carretera 57, en donde se desarrolla el fraccionamiento, todos de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para otorgarla con una superficie de 39,708.45 m², donde una fracción se localiza en el predio rústico ubicado en Puerto de Aguirre, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

6. La Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, emitió mediante oficio No. VE/2175/13, Solicitud No. SR-003-11-I, de fecha 29 de agosto de 2013, el Autoabastecimiento de agua potable y depurar las aguas residuales, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado “Parque San Isidro”, ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la comunidad de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

7. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio y plano No. SSPM/100DGM/IV/2014 de fecha 23 de enero de 2014, emitió la Factibilidad del Dictamen Técnico Vial para el para el Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado “Parque San Isidro”, ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la comunidad de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

8. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/0374/2014, de fecha 24 de septiembre de 2014, emitió el impacto ambiental para el Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado “Parque San Isidro”, ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la comunidad de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad, con una superficie de 55,913.22 m2, con una vigencia de dos años calendario a partir de la fecha de emisión.

9. La Comisión Federal de Electricidad mediante, expediente DP09M, oficio No. P1304/2013, de fecha 28 de noviembre de 2013, Autorizo la factibilidad para el servicio de energía eléctrica para el Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado “Parque San Isidro”, ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la comunidad de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante, oficio número A097/2015, de fecha 12 de marzo de 2015, Autorizo el proyecto de la Red Electricidad Híbrida para el Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado “Parque San Isidro”, ubicado en la

Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la comunidad de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201508179 de fecha 02 de diciembre de 2015, emite la Ratificación del Dictamen DUS201505628 de fecha 07/08/2015, de uso industria para un planta móvil para fabricar concreto premezclado y un fraccionamiento industrial (bodegas de acopio y trasferencia de productos no precederos), con una superficie de 55,913.22 m2, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado "Parque San Isidro", ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

12. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante oficio número SEDECO/DGDUE/DDU/COU/FC/126/2014 de fecha 24 de marzo de 2014, emite la modificación de proyecto de Lotificación del Fraccionamiento Industrial a denominar como Parque San Isidro, para su desarrollo en una Etapa, ubicado en Carretera Querétaro-San Luis Potosí Km. 26+380 Delegación Municipal, Santa Rosa Jáuregui.

13. La Secretaria de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/0067/2017 de fecha 10 de febrero de 2017, emitió la Autorización del proyecto de alumbrado público para el Fraccionamiento Industrial a denominar como Parque San Isidro, ubicado en Carretera Querétaro-San Luis Potosí Km. 26+380 Delegación Municipal, Santa Rosa Jáuregui

14. La Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitió mediante oficio número SEDECO/DG/DDU/COU/FC/0157/2017, de fecha 15 de febrero de 2017, el Visto Bueno correspondiente a la modificación del proyecto de Lotificación del Fraccionamiento de tipo Industrial a denominar como Parque San Isidro, para su desarrollo en dos Etapas, sin modificar la Traza Urbana ni la superficie Vendible, ubicado en Carretera Querétaro-San Luis Potosí Km. 26+380 Delegación Municipal, Santa Rosa Jáuregui, quedando las superficies conforme al plano anexo y son las siguientes:

FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL PARQUE SAN ISIDRO			
CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES			
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. DE LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE (INDUSTRIAL)	39,102.71	69.93	57
SUPERFICIE VIAL	16,810.51	30.07	0
TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO	55,913.22	100.00	57

CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 1			
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. DE LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE (INDUSTRIAL)	18,339.84	65.07	27
SUPERFICIE VIAL	9,844.91	34.93	0
TOTAL ETAPA 1	28,184.75	100.00	27

CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 2			
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. DE LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE (INDUSTRIAL)	20,762.87	74.88	30
SUPERFICIE VIAL	6,965.60	25.12	0
TOTAL ETAPA 2	27,728.47	100.00	30

15. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 16,810.51 m2, por concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 13 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaria General de Gobierno para su cumplimiento.

16. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para las vialidades del fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado "Parque San Isidro", ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- *Parque Buenavista*
- *Parque San Isidro*
- *Parque Paseo del Lago*
- *Privada Parque Paseo del Lago*

- *Parque Rinconada Santa Rosa*
- *Parque Santiago de Querétaro*

17. Verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se observa que la nomenclatura propuesta para las vialidades al interior del fraccionamiento, no se repiten en ninguna de las calles existentes en la zona, por lo que se considera factible dicha nomenclatura como a continuación se indica:

- *Parque Buenavista*
- *Parque San Isidro*
- *Parque Paseo del Lago*
- *Privada Parque Paseo del Lago*
- *Parque Rinconada Santa Rosa*
- *Parque Santiago de Querétaro*

18. El promotor deberá cubrir el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura de las vialidades de nueva creación, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, como a continuación se indica:

NOMENCLATURA DEL FRACCIONAMIENTO "PARQUE SAN ISIDRO"				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		8.23 UMA	0.82 UMA	
<i>Parque Buenavista</i>	370.00	1,863.85	433.31	2,297.16
<i>Parque San Isidro</i>	200.00	1,242.57	0.00	1,242.57
<i>Privada Parque Paseo del Lago</i>	30.00	246.90	0.00	246.90
<i>Parque Paseo del Lago</i>	400.00	3,292.00	3,292.00	3,292.00
<i>Parque Rinconada Santa Rosa</i>	100.00	621.28	0.00	621.28
<i>Parque Santiago de Querétaro</i>	200.00	1,242.57	0.00	1,242.57
TOTAL				8,942.48

19. El promotor no presenta el oficio emitido por la Dirección de desarrollo Urbano, en que se determine el Avance de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado "Parque San Isidro", ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, por lo que no se fija el monto de la fianza favor del Municipio de Querétaro que el promotor deberá presentar, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley federal de Instituciones de Fianzas por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, mas treinta por ciento, para garantizar la ejecución y construcción de estas en el plazo de dos años.

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 Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

Derechos de Supervisión del fraccionamiento

\$ 12,922,550.	x 1.875%	\$242,297.812
Total.		\$242,297.812

21. 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 Municipales, el Impuesto de Superficie Vendible Industrial del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

SUPERFICIE VENDIBLE INDUSTRIAL ETAPAS 1 Y 2

Superficie Vendible Industrial	39,102.71M ²	X	\$33.2156	\$1,298,819.97
TOTAL				\$1,298,819.97

22. 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 de la Etapa 1, la cantidad de \$7,534.60.

23. 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 denominación y asignación de nomenclatura del fraccionamiento, la cantidad de \$1,884.23.

24. 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 Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, la cantidad de \$7,534.60.

Mediante oficio número SAY/975/2017, de fecha 27 de enero de 2017, se hace constar que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo de fecha 26 de enero de 2017, en la que por Unanimidad de Votos Autorizaron el siguiente asunto:

Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, Denominación del fraccionamiento, Autorización de la Nomenclatura de vialidades y Venta de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado “Parque San Isidro”, ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda San Isidro Buenavista Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

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

Notifico lo anterior para los fines legales a que haya lugar, no omitiendo informarle que deberá remitir la documentación correspondiente para la publicación de los mismos.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE** que se otorgue la **Autorización de la Denominación como “Parque San Isidro”, para el fraccionamiento de tipo industrial** ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui.

2. Así mismo y una vez realizado el análisis técnico correspondiente, 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 1 del Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado “Parque San Isidro”,** ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui.

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

3. Esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología considera **FACTIBLE** que se otorgue la **Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento “Parque San Isidro”,** ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, como se señala en el considerando 17 del presente documento.

4. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE** que se otorgue la **Autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo industrial denominado Parque San Isidro”,** ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, siendo que la presente autorización, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización para dicha Etapa; en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza que se establezca para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

5. Para dar cumplimiento a lo señalado en la ley de Ingresos para el Ejercicio fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la cantidad señalada en el considerando 18, relativo a los Derechos de nomenclatura del presente Dictamen Técnico y en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente.

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

6. Para dar cumplimiento a lo señalado en la ley de Ingresos para el Ejercicio fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, las cantidades señaladas en los considerandos 20, 21, 22, 23 y 24 del Dictamen Técnico y en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente.

Una vez hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes de pago a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal.

7. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y ante esta Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente, la ratificación de Autorización del servicio de Autoabasto de agua potable y depuración de las aguas residuales, emitido por la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado "Parque San Isidro", ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad, así como los proyectos hidráulicos y sanitarios avalados por dicha dependencia.

8. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y ante esta Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, en un periodo máximo de 30 días a partir de la autorización del presente, los Avance de las Acciones de Mitigación Vial, emitidos por la Secretaria de Movilidad, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado "Parque San Isidro", ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

9. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y ante esta Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, en un periodo máximo de 30 días a partir de la autorización del presente, la ratificación del Dictamen de Impacto Ambiental número SEDESU/SSMA/0374/2014, de fecha 24 de septiembre de 2014, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado "Parque San Isidro", ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui.

10. El promotor deberá de solicitar ante la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el oficio en que se determine el Avance de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado "Parque San Isidro", ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, y en que se fije el monto de la fianza favor del Municipio de Querétaro que el promotor deberá presentar en un plazo máximo de 30 días a partir de la presente autorización, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley federal de Instituciones de Fianzas por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, mas treinta por ciento, para garantizar la ejecución y construcción de estas en el plazo de dos años.

11. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 16,810.51 m², por concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla de superficies del Considerando 14 del Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaria General de Gobierno para su cumplimiento.

12. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y ante esta Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente, la escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mediante la cual se da cumplimiento al Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrado el 28 de octubre de 2008, relativo a la Autorización para concentrar el área que se deberá transmitir al Municipio de Querétaro para Equipamiento Urbano, por el desarrollo de tres predios correspondientes a la Parcela 352 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, la Fracción 1ª de la Ex-Hacienda de Montenegro, Comunidad de Puerto de Aguirre y el predio ubicado en Ex-Hacienda San Isidro Buenavista Km. 28+600 de la Carretera 57, todos de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para otorgarla con una superficie de 39,708.45 m², donde una fracción se localiza en el predio rústico ubicado en Puerto de Aguirre, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

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

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

15. 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.

16. 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.

17. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Lotes, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 201 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Esta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro en sus Artículos 108 Fracción I, III, IX y XX, 112, 113 y 115, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2500 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

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 desarrollador deberá cubrir al Municipio de Querétaro, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previsto en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal que le corresponda.

20. 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.

21. 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 Autorización para I.I. La autorización de la denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles que estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados. (Artículo 186 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro), I.I. El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro), I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro) del Acuerdo de Cabildo de mérito.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE que se otorgue la Autorización de la Denominación como “Parque San Isidro”, para el fraccionamiento de tipo industrial** ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui.

SEGUNDO. Así mismo y una vez realizado el análisis técnico correspondiente, 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 1 del Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado “Parque San Isidro”,** ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui.

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

TERCERO. Esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología considera **FACTIBLE que se otorgue la Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento “Parque San Isidro”,** ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, como se señala en el considerando 17 del presente documento.

CUARTO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE que se otorgue la Autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo industrial denominado Parque San Isidro”,** ubicado en la Carretera Federal 57, Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, siendo que la presente autorización, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización para dicha Etapa; en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza que se establezca para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y

jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

QUINTO. Para dar cumplimiento a lo señalado en la ley de Ingresos para el Ejercicio fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la cantidad señalada en el considerando 18, relativo a los Derechos de nomenclatura del presente Dictamen Técnico y en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente.

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

SEXTO. Para dar cumplimiento a lo señalado en la ley de Ingresos para el Ejercicio fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, las cantidades señaladas en los considerandos 20, 21, 22, 23 y 24 del Dictamen Técnico y en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente.

Una vez hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes de pago a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal.

SÉPTIMO. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y ante esta Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente, la ratificación de Autorización del servicio de Autoabasto de agua potable y depuración de las aguas residuales, emitido por la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado "Parque San Isidro", ubicado en la Carretera Federal 57 (San Luis Potosí), Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad, así como los proyectos hidráulicos y sanitarios avalados por dicha dependencia.

OCTAVO. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, en un periodo máximo de 30 días a partir de la autorización del presente, los Avance de las Acciones de Mitigación Vial, emitidos por la Secretaria de Movilidad, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado "Parque San Isidro", ubicado en la Carretera Federal 57 (San Luis Potosí), Kilómetro 28+600 sin número, en la en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

NOVENO. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, en un periodo máximo de 30 días a partir de la autorización del presente, la ratificación del Dictamen de Impacto Ambiental número SEDESU/SSMA/0374/2014, de fecha 24 de septiembre de 2014, emitió por la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado "Parque San Isidro", ubicado en la Carretera Federal 57 (San Luis Potosí), Kilómetro 28+600 sin número, en la en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui.

DÉCIMO. El promotor deberá de solicitar ante la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el oficio en que se determine el Avance de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado "Parque San Isidro", ubicado en la Carretera Federal 57 (San Luis Potosí), Kilómetro 28+600 sin número, en la Ex Hacienda de San Isidro Buenavista, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, y en que se fije el monto de la fianza favor del Municipio de Querétaro que el promotor deberá presentar en un plazo máximo de 30 días a partir de la presente autorización, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley federal de Instituciones de Fianzas por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, mas treinta por ciento, para garantizar la ejecución y construcción de estas en el plazo de dos años.

DÉCIMO PRIMERO. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 16,810.51 m², por concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla de superficies del Considerando 14 del Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaria General de Gobierno para su cumplimiento.

DÉCIMO SEGUNDO. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y ante esta Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente, la escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mediante la cual se da cumplimiento al Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrado el 28 de octubre de 2008, relativo a la Autorización para concentrar el área que se deberá transmitir al Municipio de Querétaro para Equipamiento Urbano, por el desarrollo de tres predios correspondientes a la Parcela 352 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, la Fracción 1ª de la Ex-Hacienda de Montenegro, Comunidad de Puerto de Aguirre y el predio ubicado en Ex-Hacienda San Isidro Buenavista Km. 28+600 de la Carretera 57, todos de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para otorgarla con una superficie de 39,708.45 m², donde una fracción se localiza en el predio rústico ubicado en Puerto de Aguirre, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

DÉCIMO TERCERO. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal. 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 CUARTO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo

presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

DÉCIMO QUINTO. 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 SEXTO. 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 SÉPTIMO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Lotes, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 201 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Esta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro en sus Artículos 108 Fracción I,III,IX y XX, 112, 113 y 115, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2500 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

DÉCIMO 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.

DÉCIMO NOVENO. El desarrollador deberá cubrir al Municipio de Querétaro, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previsto en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal que le corresponda.

VIGÉSIMO. 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.

VIGÉSIMO PRIMERO. 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.

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jauregui y al C. Rutilio Vargas.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 17 DE FEBRERO 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**

Ing. Juan Camilo Suárez Zambrano
Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A.de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado “Pontevedra” ubicado en Avenida Santa Fe número 101, Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Santa Rosa Jauregui, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

*Mediante oficio Número APC201200212 de fecha 18 de julio de 2012, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 71 viviendas.

Mediante oficio Número DDU/CPU/FC/0574/2013 de fecha 8 de marzo 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 “Pontevedra” ubicado en Avenida Santa Fe número 101, Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Santa Rosa Jauregui, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$88,285.08 (ochenta y ocho mil doscientos ochenta y cinco pesos 08/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-85296 de fecha 13 de marzo de 2013, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.

Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 7 de junio de 2013, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del Ing. Juan Camilo Suárez Zambrano, Representante Legal de Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio “Pontevedra”.

Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, “Pontevedra” de fecha 17 de septiembre de 2015, signada por Provincia Juriquilla, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.

En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado “Pontevedra” ubicado en Avenida Santa Fe número 101, Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Santa Rosa Jauregui, se realizó conforme al proyecto autorizado.

Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 18 de agosto de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte de Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V. el ing. Juan Camilo Suárez Zambrano, Representante Legal y la secretaria Adriana Marcela Rios Perez, y la tesorera Maribene Dolemba das Neves de la Asociación Pontevedra Residencial, A.C.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado “Pontevedra” reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio Número DDU/CPU/FC/0574/2013 de fecha 8 de marzo 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

Ing. Juan Camilo Suárez Zambrano
Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A.de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado "Pontevedra II" ubicado en Calle Santa Lucia número 5085, Fraccionamiento Valle de Juriquilla II, Delegación Félix Osores Sotomayor, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

*Mediante oficio Número APC201300078 de fecha 18 de octubre de 2013, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 44 áreas para viviendas.

Mediante oficio Número DDU/COU/FC/1850/2014 de fecha 9 de mayo de 2014, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado "Pontevedra II" ubicado en Calle Santa Lucia número 5085, Fraccionamiento Valle de Juriquilla II, Delegación Félix Osores Sotomayor, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$114,811.71 (ciento catorce mil ochocientos once pesos 71/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-671675 de fecha 15 de mayo de 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.

Mediante Actas de Entrega y Recepción, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del Ing. Juan Camilo Suárez Zambrano, Representante Legal de Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio "Pontevedra II".

Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, "Pontevedra II" de fecha 9 de marzo de 2016, signada por Provincia Juriquilla, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.

En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado "Pontevedra II" ubicado en Calle Santa Lucia número 5085, Fraccionamiento Valle de Juriquilla II, Delegación Félix Osores Sotomayor, se realizó conforme al proyecto autorizado.

Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 18 de agosto de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte de Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V. el ing. Juan Camilo Suárez Zambrano, Representante Legal y la Presidenta C. Mercedes Martínez Bienvenu, y la Secretaria C. Claudia López Martínez de la Asociación Pontevedra II, A.C.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado "Pontevedra II" reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio Número DDU/COU/FC/1850/2014 de fecha 9 de mayo de 2014, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

Atentamente
" Ciudad de Todos "

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

Ing. Juan Camilo Suárez Zambrano
Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A.de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado “Privada del Bosque III” ubicado en la calle San Ariel número 5010, Fraccionamiento San Miguel segunda etapa, Delegación Félix Osores Sotomayor, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

*Mediante oficio Número DDU/COPU/FC/207/2010 de fecha 20 de enero de 2010, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 68 áreas de vivienda.

Mediante oficio Número DDU/COPU/FC/0909/2010 de fecha 16 de marzo de 2010, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado “Privada del Bosque III” ubicado en calle San Ariel número 5010, Fraccionamiento San Miguel segunda etapa, Delegación Félix Osores Sotomayor, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$46,343.32 (cuarenta y seis mil trescientos cuarenta y tres pesos 32/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número H-0582944 de fecha 25 de marzo de 2010, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.

Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 12 de julio de 2010, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del Ing. Arely Rivera Cervantes, Representante Legal de Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio “Privada del Bosque III”.

Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, “Privada del Bosque III” de fecha 19 de enero de 2012, signada por Comisión Estatal de Aguas, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.

En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado “Privada del Bosque III” ubicado en calle San Ariel número 5010, Fraccionamiento San Miguel segunda etapa, Delegación Félix Osores Sotomayor, se realizó conforme al proyecto autorizado.

Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 18 de agosto de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte de Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V. el ing. Juan Camilo Suárez Zambrano,

Representante Legal y la presidenta C. Alexandra Galván Ramírez, y la secretaria C. Sandra Viridiana Morales Rodríguez de la Asociación PDBIII, A.C.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado “Privada del Bosque III” reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio Número DDU/COPU/FC/0909/2010 de fecha 16 de marzo de 2010, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

Atentamente
“ Ciudad de Todos ”

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

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 Mixto con 200 Hab./Ha (HCS2), para el predio ubicado en la 2da Privada 20 de Noviembre número 17, San Francisquito, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional Mixto con 200 Hab./Ha (HCS2), para el predio ubicado en la 2da Privada 20 de Noviembre número 17, San Francisquito, Delegación Municipal Centro Histórico
8. El 28 de Noviembre del 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por la licenciada Patricia Alcocer Pérez, mediante el cual solicita el Cambio de Uso de Suelo del inmueble ubicado en la 2ª Privada 20 de Noviembre, No. 17, San Francisquito, Delegación Municipal Centro Histórico, radicándose el expediente 328/DAI/2016.
9. Se acredita la propiedad del predio ubicado en la 2ª Privada 20 de Noviembre, No. 17, San Francisquito, Delegación Municipal Centro Histórico, mediante la escritura pública número 31,334, de fecha 21 de Mayo de 1996, pasada ante la fe del licenciado Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Público titular de la Notaría número 5 de la demarcación notarial de la Ciudad de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en el folio real 113196/1, de fecha 13 de Julio de 2001.

Derivado de la solicitud, personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verifico en el sistema Integral Registral SIRE del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real 113196/1, que el predio identificado como lote 55 de la Manzana 1, del Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, se encuentra libre de gravamen.

10. La Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio SAY/DAI/2452/2016, de fecha 07 de Diciembre de 2016, 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 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 a Habitacional Mixto con 200 Hab./Ha (HCS2), para el predio ubicado en la 2da Privada 20 de Noviembre número 17, San Francisquito, Delegación Municipal Centro Histórico, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la licenciada Patricia Alcocer Pérez, mediante el cual solicita el Cambio de Uso de Suelo del inmueble ubicado en la 2ª Privada 20 de Noviembre, No. 17, San Francisquito, Delegación Municipal Centro Histórico, **con superficie de 719.53 m².**

2. Mediante la escritura pública número 31,334, de fecha 21 de Mayo de 1996, pasada ante la fe del licenciado Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Público titular de la Notaría número 5 de la demarcación notarial de la Ciudad de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en el folio real 113196/1, de fecha 13 de Julio de 2001, se acredita la propiedad del predio.

3. De conformidad con lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la ciudad de Santiago de Querétaro, 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 en el folio 014/0002, el inmueble ubicado en la 2ª Privada 20 de Noviembre, No. 17, San Francisquito, Delegación Municipal Centro Histórico, **con superficie de 719.53 m²**, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)

4. Se hace notar que dentro de las políticas y estrategias que rigen el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, contempla la consolidación urbana, planteando el tratamiento de la zona de monumentos históricos como área central y núcleo activo de la zona conurbada de la ciudad de Querétaro, dentro de la que se observa la distribución de diversos desarrollos habitacionales y de servicios.

5. La política de crecimiento en la delegación centro histórico se orienta a atender los requerimientos de suelo necesarios para la ampliación urbana resultante de los incrementos demográficos, contemplando como acciones inmediatas “la redensificación y saturación de los lotes baldíos”, dando prioridad a que los usos residenciales se mantengan en la zona, potenciándose en la misma textura mixta que ahora representan, donde el área de actuación en que se encuentra el predio al estar consolidada y urbanizada, la estrategia de crecimiento se plantea fundamentalmente en función de la redensificación controlada de la estructura urbana existente. Por esa razón las acciones y objetivos de desarrollo urbano plantea la optimización del espacio disponible están encaminadas hacia el mejor funcionamiento de la zona.

6. En lo que respecta al predio, se ubica dentro de la zona catalogada de monumentos y barrios tradicionales de la Ciudad de Querétaro, en un área en que predomina el uso habitacional con vivienda de tipo antiguo desarrollada en un nivel y servicios, conservando características homogéneas en sus fachadas, es de destacar que el acceso al predio en estudio se da a través de un vialidad en la que se presenta un flujo vehicular continuo, y dada la sección en su arroyo vehicular y derivado de que una sección de la vialidad es ocupada como estacionamiento por vehículos, por lo que se limita el flujo vehicular a un solo carril, situación que debe ser considerada.

7. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que el predio se ubica en la calle 2da Privada 20 de Noviembre, número 17, San Francisquito, Delegación Centro Histórico, cuya vialidad se desarrolla a base de concreto asfáltico en regular estado de conservación, contando al frente del predio con guarnición de sección rectangular y banquetta de cantera, mismas que se encuentran en buen estado de conservación, adicionalmente se verificó que la zona cuenta con los servicios básicos de infraestructura como red de electrificación, red sanitaria e hidráulica, drenaje y alcantarillado así como alumbrado público, destacando que en la zona predomina la vivienda de tipo unifamiliar en el sitio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional Mixto con 200 Hab./Ha (HCS2), para el predio ubicado en la 2da Privada 20 de Noviembre número 17, San Francisquito, Delegación Municipal Centro Histórico, con una superficie de 719.53 m².

Lo anterior debido a que se debe contemplar una política consolidación, propiciando la revitalización y equilibrio de usos de suelo del centro histórico, sin modificar las características de las viviendas existentes en la zona en la que se encuentra el predio, en base a que se encuentra en un área con servicios de infraestructura adecuada para uso de suelo intenso que permiten el aprovechamiento de la infraestructura existente, al formar parte de los objetivos formulados para el desarrollo urbano que plantea la optimización del espacio disponible, aprovechando la estructura urbana existente, de manera que las actividades se orienten a atender los requerimientos de suelo necesarios para la ampliación urbana resultante de los incrementos demográficos, a efecto de lograr un equilibrio que incentive que los predios con usos habitacionales no se modifiquen mayormente para actividades comerciales y de servicios, derivado de la cual se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- El proyecto arquitectónico deberá regirse bajo la normatividad que le señale el Instituto Nacional de Antropología e Historia (I.N.A.H.), al encontrarse el predio dentro de la zona de monumentos históricos de la ciudad, así como respetar las alturas y características de construcción que para la realización de su proyecto le sean señaladas, debiendo presentar ante las instancias municipales correspondientes, dichas autorizaciones para la obtención de las licencias de construcción correspondientes.
- 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 su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro.
- Queda el promotor condicionado a obtener los permisos y regularizaciones del proyecto, ya que de no hacerlo se restituirá al uso asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la zona de monumentos y barrios tradicionales de la ciudad de Santiago de Querétaro."

12. La Secretaría del Ayuntamiento solicitó, mediante oficio SAY/DAI/2453/2016, de fecha 07 de Diciembre de 2016, a la Secretaría de Movilidad de la cual es titular el Lic. Mauricio Cobo Urquiza; quien con fundamento en el artículo 4 del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad, emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

13. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/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."

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 a Habitacional Mixto con 200 Hab./Ha (HCS2), para el predio ubicado en la 2da Privada 20 de Noviembre número 17, San Francisquito, 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 16 del orden del día, por mayoría de 15 votos a favor y una abstención de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

"...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional Mixto con 200 Hab./Ha (HCS2), para el predio ubicado en la 2da Privada 20 de Noviembre número 17, San Francisquito, Delegación Municipal Centro Histórico, de acuerdo a la Opinión Técnica señalada en el considerando 11 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 promotor deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico de Movilidad que emita la Secretaría de Movilidad, según lo señalado en el considerando 12 doce del presente Acuerdo.

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

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

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

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique a la C. Patricia Alcocer Pérez...".

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 28 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 Industrial, para una fracción con superficie de 10,000 m², de la Parcela 101 Z-1 P 1/2 del Ejido Gabriel Leyva – Santa Catarina, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

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

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

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

4. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el ciudadano J. Sergio Jorge Vega Olvera, solicita “...cambio de uso de suelo del predio ubicado cerca de la comunidad de la Estacada, Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Qro, Fracción de la parcela 101 Z-1 P 1/2” “para la construcción de naves de uso semi-industrial y almacenaje...”; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **342/DAI/2012**.

5. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de diciembre de 2015, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que **NO SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Industrial, para una fracción de la Parcela 101 Z-1 P 1/2 del Ejido de Gabriel Leyva – Santa Catarina, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

6. Por tanto y mediante Constancia de Notificación número SAY/DAI/001/2016, siendo las 13:00 horas del día 06 de enero de 2016, se notificó al ciudadano J. Sergio Jorge Vega Olvera el Acuerdo de Cabildo referido en el Considerando inmediato anterior, entregándole copia certificada del mismo; indicándole que dicho acto puede ser recurrido mediante recurso de revisión siendo optativo agotarlo a acudir desde luego a la vía jurisdiccional contencioso administrativa, conforme a lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

7. Mediante Gaceta Municipal número 7, Tomo I, de fecha 19 de enero de 2016 se publicó el Acuerdo por el que **NO SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Industrial, para una fracción de la Parcela 101 Z-1 P 1/2 del Ejido de Gabriel Leyva – Santa Catarina, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

8. Que en fecha 27 de enero de 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito por el cual, el ciudadano J. Sergio Jorge Vega Olvera interpone Recurso de Revisión en contra del multicitado Acuerdo; turnándolo mediante oficio SAY/DAI/203/2016 de fecha 04 de febrero de 2016 a la Secretaría General de Gobierno a efecto de proveer de los actos administrativos y jurídicos a que haya lugar.

9. Mediante oficio OAG/2082/2016 de fecha 09 de septiembre de 2016 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Óscar Rangel González, entonces Titular de la Oficina del Abogado General, informa que ha concluido la debida integración y substanciación del

expediente administrativo 136/2016, conformado con motivo del Recurso de Revisión interpuesto por el C. J. Sergio Jorge Vega Olvera, y del cual se desprende lo siguiente:

*“...Como puede apreciarse en lo transcrito, el dictamen técnico que emitió la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, viola lo establecido con lo dispuesto por el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el cual establece que se 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, el cual deberá estar fundado y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular**; elementos que no cumple en su totalidad, en virtud de que la citada dependencia no realizó estudios correspondientes, asimismo fue omisa en tomar en cuenta el proyecto para la parcela multicada...”*

“...Lo anterior, para el efecto de que, en uso de sus facultades que le confiere el Artículo 47 fracciones I y II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, como órgano auxiliar para el despacho de los asuntos del H. Ayuntamiento de Querétaro, proceda a realizar los trámites correspondientes para que dicho órgano colegiado resuelva el recurso de revisión antes aludido, ello en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 30 fracción XXII del mismo ordenamiento legal invocado...”

10. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1824/2016 de fecha 20 de septiembre de 2016, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emita una opinión técnica debidamente fundada y motivada, dependencia que mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0066/2017 de fecha 26 de enero de 2017, remitió la opinión técnica número 013/17 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. J. Sergio Jorge Vega Olvera, solicita el **cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Industrial, para una fracción con superficie de 10,000.00 m², de la Parcela 101 Z-1 P 1/2 del Ejido de Gabriel Leyva – Santa Catarina, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para regularizar** el desarrollo de un proyecto en el que se han llevado a cabo la construcción de edificaciones para ser destinadas para actividades industriales y de almacenaje.

2. Lo anterior con el objeto reiterar su petición previa, que permita la reconsideración al Acuerdo previo emitido por el H. Ayuntamiento de Querétaro mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2015, en el que no se autoriza el cambio de uso de suelo pretendido.

Así mismo, derivado del oficio OAG/2082/16 de fecha 9 de septiembre de 2016, emitido por el Lic. Oscar Rangel González, Titular de la oficina del Abogado General, en el que hace referencia que una vez concluida la integración y substanciación del expediente administrativo 136/2016, conformado con motivo del recurso de revisión interpuesto por el C. J. Sergio Jorge Vega Olvera a través del cual se solicita la emisión de la opinión técnica para el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Industrial, para una fracción con superficie de 10,000.00 m², de la Parcela 101 Z-1 P 1/2 del Ejido de Gabriel Leyva – Santa Catarina, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

3. El Ing. J. Sergio Jorge Vega Olvera acredita la propiedad de una fracción que se desprende de la Parcela 101 Z-1 P 1/2 ubicada en el Ejido Gabriel Leyva – Santa Catarina, mediante escritura número 21,561 de fecha 2 de marzo de 2006, documento pasado ante la fe del Lic. Jorge García Quiroz, Notario adscrito a la Notaría Pública número 22 de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 0236534/01 de fecha 26 de abril de 2007. De acuerdo a lo referido en la escritura de propiedad, la fracción de la Parcela 101 Z-1 P 1/2 del Ejido Gabriel Leyva – Santa Catarina, propiedad del solicitante, cuenta con una superficie de 10,000.00 m².

4. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio plan desarrollo 007/0002, se verificó que la fracción de la Parcela 101 Z-1 P 1/2 del Ejido Gabriel Leyva – Santa Catarina en estudio, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

5. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el informe de uso de suelo IUS201308519 en el que determina no viable ubicar una bodega agrícola para almacenamiento de granos y semillas para cultivo y labrado de tierra, al ser considerado como prohibido el uso industrial en una zona con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), en la Tabla de Usos de Suelo del citado instrumento de planeación urbana.

6. Derivado de lo anterior, el promotor presenta ante la Secretaría del Ayuntamiento la petición de cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Industrial, para una fracción con superficie de 10,000.00 m², de la Parcela 101 Z-1 P 1/2 del Ejido de Gabriel Leyva – Santa Catarina, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de la que con fecha 15 de diciembre del año 2015, el H. Ayuntamiento en Sesión de Cabildo emite resolución en sentido negativo, para lo cual mediante Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 3 de mayo de 2016 se autoriza el recurso de revisión respecto a dicha resolución.

7. De verificación 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, se observó que para la parcela en estudio señala que se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental número 26, denominada Zona Urbana Querétaro Norte, cuya política es de uso urbano, y su objetivo es el de propiciar el desarrollo sustentable de la zona Norte del Municipio.

8. La zona en la que se localiza la fracción de la Parcela 101 Z-1 P 1/2 del Ejido de Gabriel Leyva – Santa Catarina, dada su cercanía con los desarrollos del Parque Industrial Querétaro ubicado al poniente, lo que es un detonante para el establecimiento de actividades micro industriales, comerciales y de servicios, con la habilitación de vialidades a nivel microregional en predios colindantes, con conexión hacia el camino a La Estacada y los fraccionamientos referidos, con la incorporación de diversas parcelas del Ejido Gabriel Leyva – Santa Catarina, a las que se pretende incorporar el predio en estudio para usos de tipo industrial.

9. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar en el predio en estudio, de acuerdo con la información presentada por el solicitante, anexa un esquema del conjunto en que considera la construcción de 21 naves y/o bodegas de tipo industrial (industria ligera), integradas a través de vialidades desarrolladas al interior del predio, distribuidas en tres secciones, así como de una calle lateral, misma que no se especifica si se encuentra dentro del predio o de una vialidad que se desarrollaría sobre la servidumbre de paso ejidal con que colinda.

De lo anterior cada una de las naves industriales tienen considerada la dotación del área de estacionamiento al frente de las mismas, con áreas para oficinas en su interior, las cuales estarían habilitadas para su utilización como naves para uso industrial o de bodegas de almacenamiento, con actividades que pretenden apoyar en la creación de un área de vinculación tecnológica que de servicio al sector industrial del Parque Industrial Querétaro ubicado al poniente del predio, al contar con condiciones arquitectónicas y superficies adecuadas a las necesidades de usos para industria ligera.

10. Respecto a la incorporación del predio a la estructura urbana de la zona para dar acceso al predio, colinda con dos caminos interparcelarios del Ejido en secciones desarrolladas a base de terracería, las cuales no cuentan con servicios de infraestructura urbana y urbanización, sin embargo se hace notar que el camino ubicado en su colindancia poniente en una sección ubicada al norte y a una distancia aproximada de cincuenta metros, se encuentra habilitada como vialidad pública, la cual se comunica con la Avenida Manufacturas perteneciente al fraccionamiento Ampliación Parque Industrial Querétaro, 1ª Fase, desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación vialidad, con dos carriles de circulación a contraflujo, y que a su vez se comunica con el camino que conduce hacia la comunidad de La Estacada.

Derivado de lo anterior, para el desarrollo de su proyecto con actividades urbanas, el promotor debe previamente conectar la vialidad mencionada con los servicios de infraestructura vial hasta su propiedad, dotando a su costa de la infraestructura y servicios de urbanización necesarios para su actividad, con las mismas características y sección de la vialidad existente, así como solicitar el reconocimiento de la vialidad, desarrollada sobre el derecho de paso, para lo cual deberá llevar a cabo las negociaciones necesarias con el ejido para la transmisión al municipio a título gratuito de su superficie, para su incorporación a la estructura vial de la zona.

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el acceso a la fracción ende la parcela en estudio, se da a través de caminos de terracería, no observándose en el sitio infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y/o eléctrica, sin embargo al poniente del sitio se localiza el parque industrial Querétaro, en el cual se cuenta con servicios e infraestructura.

12. Adicionalmente se observa que el predio se encuentra circulado con malla ciclónica en su perímetro, contando con construcciones en su interior, mismas que deben ser regularizadas, y su acceso propuesto, se localiza a una distancia aproximada de 30 metros de la vialidad reconocida más cercana.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente viable el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Industrial, para una fracción con superficie de 10,000.00 m², de la Parcela 101 Z-1 P 1/2 del Ejido de Gabriel Leyva – Santa Catarina, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para regularizar el desarrollo de un proyecto en el que se han llevado a cabo la construcción de edificaciones para ser destinadas para industrial ligera y de almacenaje.

Lo anterior derivado de la incorporación de parcelas ubicadas al norte a actividades urbanas afines a la pretendida, incidiendo primordialmente en las del ramo industrial, lo que ha modificado paulatinamente la vocación de la zona debido a la influencia de los desarrollos del Parque Industrial Querétaro con el establecimiento de usos comerciales y de servicios, así como industrias de tipo ligero que han generado el contar con un área de industria ligera ordenada, evitando la mezcla incompatible de usos de suelo en las zonas habitacionales, que forman una unidad ligada en infraestructura, equipamiento y comunicaciones conformando una estructura urbana

que se va definiendo a medida que se incorporan predio para dichas actividades, lo que da apoyo a las industrias ubicadas y establecidas al interior del citado Parque, adicionalmente y conforme a lo referido en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, señala que la parcela se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental, número 26, denominada Zona Urbana Querétaro Norte, cuya política es de uso urbano, y su objetivo es el de propiciar el desarrollo sustentable de la zona Norte del Municipio, así mismo su autorización permitirá la ocupación de vacíos urbanos al interior de la zona urbana del sitio garantizando un crecimiento urbano ordenado, sin que influya su establecimiento en zonas habitacionales, además de brindar apoyo a las actividades industriales de la zona, 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, y que en caso de que en alguna de las naves sea destinada a uso como bodega, solo podrán destinarse al almacenamiento de productos de bajo riesgo de conformidad con lo autorizado por la Unidad de Protección Civil, así como por la Dirección de Ecología Municipal, adicionalmente, adicionalmente el promotor 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 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, haciéndose acreedor a las sanciones y multas correspondientes que por ley correspondan, derivado de las construcciones realizadas al interior del predio.
- Previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad municipal le autorice, en donde en caso de requerir adquirir tierra para el desarrollo de la misma, debe ser a costa del promotor, así como solicitar el reconocimiento de las vialidades y su transmisión al municipio de Querétaro a título gratuito, a fin de ser incorporadas a la estructura vial de la zona.
- Dotar de las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar a la parcela 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, según corresponda, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas. en que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, además de efectuar las acciones necesarias para la mitigación de riesgo de inundación en la zona, señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda generar.
- 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, así como realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular a la vialidad que da acceso a la Parcela, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad y/o la Secretaría de Obras Públicas le autorice, destacando que el costo de las obras correrán por cuenta del promotor.
- 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.
- 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.
- Presentar un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible de inundación, a fin de que se determinen las medidas que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión.
- 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.
- 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.

- 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.
- 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, no siendo el presente, un documento que autoriza o niega lo solicitado ante dicha Secretaría.

11. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1050/2017 de fecha 21 de febrero de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

12. 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 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a uso Industrial, para una fracción con superficie de 10,000 m², de la Parcela 101 Z-1 P ½ del Ejido Gabriel Leyva – Santa Catarina, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, derivado de la incorporación de parcelas ubicadas al norte a actividades urbanas afines a la pretendida, incidiendo primordialmente en las del ramo industrial, lo que ha modificado paulatinamente la vocación de la zona debido a la influencia de los desarrollos del Parque Industrial Querétaro con el establecimiento de usos comerciales y de servicios, así como industrias de tipo ligero que han generado el contar con un área de industria ligera ordenada, evitando la mezcla incompatible de usos de suelo en las zonas habitacionales, que forman una unidad ligada en infraestructura, equipamiento y comunicaciones conformando una estructura urbana que se va definiendo a medida que se incorporan predio para dichas actividades, lo que da apoyo a las industrias ubicadas y establecidas al interior del citado Parque, adicionalmente y conforme a lo referido en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, señala que la parcela se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental, número 26, denominada Zona Urbana Querétaro Norte, cuya política es de uso urbano, y su objetivo es el de propiciar el desarrollo sustentable de la zona Norte del Municipio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de febrero de 2017, en el Punto 3, Apartado IV, Inciso 11 del orden del día, por unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Industrial, para una fracción con superficie de 10,000 m2, de la Parcela 101 Z-1 P 1/2 del Ejido Gabriel Leyva – Santa Catarina, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica referida en el Considerando 10 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 10 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique al C. J. Sergio Jorge Vega Olvera...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 01 DE MARZO 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**

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; 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 Arq. Aarón Guevara Vega, representante legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., 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 el Condominio habitacional de tipo popular denominado **"RUISEÑOR"**, ubicado en calle Valle de Puebla No. 390, Lote 28 Manzana 4, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"68 VIVIENDAS"**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 23,998 de fecha 21 de octubre de 2010, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico 123070*1 de fecha 26 de octubre de 2010, se hace constar la Constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Casas Javier de Querétaro S.A de C.V., por parte de Servicios Corporativos Javier, S.A.P.I. de C.V. y Servicios Administrativos Javier S.A. C.V., representadas por los señores César Pérez Barnes y Alfredo Castellanos Heuer.

2. Mediante Escritura Pública número 55,492 de fecha 26 de agosto de 2014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico 123070*1 de fecha 03 de septiembre de 2014, se hace constar el poder que otorga, Casas Javier de Querétaro S.A de C.V., representadas por los señores César Pérez Barnes y Alfredo Castellanos Heuer, a favor del C. Aarón Guevara Vega, para Pleitos y Cobranzas, Representación laboral, Actos de Administración y Actos de Dominio.

3. Mediante Escritura Pública número 13,106 de fecha 10 de agosto de 2012, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el folio Real 259427/9, 259454/8, 259462/7 y 259413/7, se hizo constar la compraventa con reserva de dominio y clausula rescisoria, que celebraron por una parte "Comercial Oder", S.A. de C.V., como parte vendedora y "Casas Javier de Querétaro", S.A. de C.V. como parte compradora, respecto de los siguientes inmuebles del Desarrollo Habitacional y Comercial, Ciudad del Sol, del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto:

- Fracción F1-135 letra "F", con una superficie de 47,465.32 m².
- Fracción F1-136 letra "F", con una superficie de 46,320.93 m².
- Fracción F1-141 letra "F", con una superficie de 69,702.29 m².
- Fracción F1-142 letra "F", con una superficie de 59,698.73 m².

4. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, de las superficies de vialidad, equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del Fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades, por el H. Ayuntamiento de Querétaro, del que mediante escritura pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, pasada ante la fe del titular de la Notaría No. 8 de esta ciudad, se protocoliza la transmisión a título gratuito, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002
00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002
00259370/0002	00259401/0002	00259364/0002	00259411/0002	00259464/0002	00259451/0002	00259485/0002	00259548/0002
00259367/0002	00259408/0002	00259378/0002	00259410/0002	00259568/0002	00259456/0002	00259487/0002	00259550/0002

5. Así mismo y como complemento a las áreas transmitidas al municipio, mediante escritura No. 34,226 de fecha 03 de noviembre de 2015, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 524842/001, 524843/001, 524842/002, 524843/002, 524842/003, 524843/003, y 524842/004, 524843/004 de fecha 11 de diciembre de 2015, se protocoliza la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, así como la Donación a favor del municipio de Querétaro, de una superficie de 1,241.50 m2 por concepto de área verde y una superficie de 43,098.06 m2 por concepto de Vialidades del Fraccionamiento.

6. La Comisión Federal de Electricidad, emite el visto bueno del proyecto para la red eléctrica de distribución aérea-subterránea, mediante planos sellados de fecha 10 de agosto de 2015, para las Parcelas F-135, F-136, F141 Y F142, en la Unidad Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Desarrollo Valle de Santiago III, del Municipio de Querétaro, Qro., que incluye las correspondientes al predio en que se desarrolla el condominio Ruiseñor.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201507759 autorizado en fecha 30 de noviembre de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 28, Manzana 4 dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III, con superficie de 6,829.19 m², un Condominio con “68 VIVIENDAS”.

8. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0145/2015 de fecha 11 de diciembre de 2015, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico/Ejecutivo del Condominio Lote 28, Manzana 4, dentro del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol Sección Valle de Santiago Sector III”, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de contenedores de residuos.

9. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número **APC201600013** de fecha 18 de febrero de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el **Condominio Habitacional de tipo popular denominado “Ruiseñor”**, ubicado en calle Valle de Puebla sin número, Lote 28 Manzana 4, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol Sección Valle de Santiago Sector III, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en **“68 VIVIENDAS”**.

10. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio No. VE/1503/2016, número de Expediente QR-026-05-D8, de fecha 27 de julio de 2016 emitió la prórroga de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para un Conjunto Habitacional, para 1,578 viviendas localizado en el predio que identifica como Fracción 1 de la Parcela 136 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 135 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 142 Z-6 P1/2 y Fracción 1 de la Parcela 141 Z-6 P1/2, Ejido Tlacote El Bajo del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo Valle de Santiago Sector III.

11. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio No. VE/1504/2016, número de Expediente QR-026-05-D8, de fecha 27 de julio de 2016 emitió la prórroga de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para un Conjunto Habitacional, para 207 viviendas localizado en Fracción 1 de la Parcela 136 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 135 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 142 Z-6 P1/2 y Fracción 1 de la Parcela 141 Z-6 P1/2, Ejido Tlacote El Bajo del Municipio de Querétaro, Qro. en lo sucesivo Valle de Santiago Sector III; que incluye las correspondientes al condominio Ruiseñor.

12. La Comisión Estatal de Aguas mediante folio 15-134 de fecha 02 de septiembre del 2016, emite proyecto aprobado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III, ubicado en Boulevard Peña Flor s/n, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, que incluye las correspondientes al condominio Ruiseñor.

13. La Secretaría de Desarrollo Economía, Planeación Urbana y Ecología, mediante folio **EXP. C-012/16**, de fecha 12 de abril de 2016, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “RUISEÑOR”**, ubicado en calle Valle de Puebla sin número, Lote 28 Manzana 4, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“68 VIVIENDAS”**.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio LCO201602042, autoriza la construcción de 4,190.16 m², el bardado de 377.84 ML y el Alineamiento de 40.35 ML, para sesenta y ocho (68) viviendas en condominio.

15. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de fecha 12 de abril de 2016, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el **condominio Habitacional Tipo Popular denominado “RUISEÑOR”**, ubicado en calle Valle de Puebla sin número, Lote 28 Manzana 4, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-2576722 de fecha 15 de abril de 2016, por la cantidad de \$5,012.00 (Cinco mil doce pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-2576723 de fecha 15 de abril de 2016, por la cantidad de \$24,221.00 (Veinticuatro mil doscientos veintíun pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/5550/2016 de fecha 03 de noviembre de 2016, el avance de obras de urbanización del **condominio Habitacional Tipo Popular denominado “RUISEÑOR”**, ubicado en calle Valle de Puebla sin número, Lote 28 Manzana 4, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 33.11% en las obras de

urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$1,404,034.63 (Un millón cuatrocientos cuatro mil treinta y cuatro pesos 63/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$1,392,009.34	X	66.86%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$1,404,034.63	

(Un millón cuatrocientos cuatro mil treinta y cuatro pesos 63/100 M.N.).

17. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/5550/2016 de fecha 03 de noviembre de 2016, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1028-02856-8 fecha 14 de noviembre de 2016, emitida por la afianzadora ASERTA, S.A. de C.V., por un monto de \$1,404,034.63 (Un millón cuatrocientos cuatro mil treinta y cuatro pesos 63/100 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.

18. 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 por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio denominado "RUISEÑOR"**, la cantidad de \$5,651.18 (Cinco mil seiscientos cincuenta y un pesos 18/100 M.N.).

19. 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 el **Condominio denominado "RUISEÑOR"**, la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 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 Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "RUISEÑOR"**, ubicado en calle Valle de Puebla No. 390, Lote 28 Manzana 4, en el fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con clave catastral 140211801149999 y una superficie de 6,829.19 m², consistente en: **"68 VIVIENDAS"**.

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

3. Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$4,807,928.10 (Cuatro millones ochocientos siete mil novecientos veintiocho pesos 10/100 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 4,190.16 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201602042, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bordeo 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. [...]"

5. 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 el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "RUISEÑOR"**, ubicado en calle Valle de Puebla No. 390, Lote 28 Manzana 4, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, , identificado con clave catastral 140211801149999 y una superficie de 6,829.19 m², consistente en: **"68 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 13 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 16 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 15 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 17 del Dictamen Técnico.

6. 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.

7. 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.

8. 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 al Arq. Aarón Guevara Vega, representante legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “RUISEÑOR”**, ubicado en calle Valle de Puebla No. 390, Lote 28 Manzana 4, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con clave catastral 140211801149999 y una superficie de 6,829.19 m², consistente en: **“68 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 18 y 19 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. 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.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.

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 la C. Elizabeth Quiroz Mosqueda, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Inmobiliaria Express-ATE”, S.A. de C.V., 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 el Condominio de Tipo Comercial y de Servicios denominado “**INTERSUR EMPRESARIAL**”, ubicado en Avenida Fray Luis de León número 8071, Fraccionamiento Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, consistente en: **“2 LOCALES DE SERVICIO, 10 LOCALES COMERCIALES, 1 LOCAL DE SERVICIOS Y 43 LOCALES DE SERVICIOS (OFICINAS)”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 20,426 de fecha 20 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la transmisión de propiedad en ejecución de acta de asamblea, que celebran por una parte la señora Elizabeth Quiroz Mosqueda, en lo sucesivo la parte enajenante y por otra parte la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Express-Ate, Sociedad Anónima de Capital Variable, como la parte adquiriente, en relación al lote de terreno identificado con el número 12, de la manzana CS-10, de la zona comercial denominada Desarrollo Centro Sur, de esta ciudad; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00138780/0006 de fecha 28 de febrero de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 42,585 de fecha 28 de febrero de 2012, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público de la Notaría número 31, de este Distrito Judicial, se formaliza la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada Inmobiliaria Express-Ate, S.A. de C.V., inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Qro., bajo el folio mercantil número 42799/1 de fecha 26 de abril de 2012.

3. Mediante Escritura Pública número 20,231 de fecha 20 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30, de esta Demarcación Notarial, Inmobiliaria Express-Ate, S.A. de C.V., otorga poder general amplísimo para pleitos y cobranzas y actos de administración, a favor de las señoras Luz María Quiroz Mosqueda y Elizabeth Quiroz Mosqueda, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 42799, Id. 1, de fecha 16 de abril de 2014.

4. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DAAP/1448/2015, de fecha 08 de junio de 2015, emite el visto Bueno de Proyecto para el área de Contenedores de residuos del Condominio Comercial Centro Sur, Fraccionamiento Centro Sur, delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.

5. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SSMA/DCA/0816/2015, de fecha 26 de agosto de 2015, emite respuesta en relación al dictamen de impacto ambiental del proyecto que se pretende realizar en una superficie de 1,562.18 m², en Avenida Fray Luis de León No. 8071, Col. Centro Sur, en el Municipio de Querétaro, en el cual informa que dadas las características del proyecto, así como la superficie a afectar será menor a 5,000 m², no requiere contar con autorización en materia de Impacto Ambiental.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201507178, de fecha 17 de noviembre de 2015, dictaminó factible ubicar un condominio compuesto por: dos (2) locales de servicios (cafeterías sin venta de bebidas alcohólicas), diez (10) locales comerciales, un (1) local de servicios y cuarenta y tres (43) oficinas, en el predio identificado con clave catastral 140100136023012, y superficie y de 1,562.18 m².

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio DP090116628522015, de fecha 30 de enero de 2016, emite aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica a Inmobiliaria Expressate, S.A. de C.V., ubicado en Avenida Fray Luis de León, Lote 12, Centro Sur, Querétaro, Qro.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio número 16-120, Expediente QR-021-12-I, de fecha 29 de julio de 2016, emite la aprobación de infraestructura para agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el proyecto Intersur Empresarial, ubicado en Calle Fray Luis de León No. 8071, Col. Centro Sur, Querétaro, Qro., consistente en 41 oficinas y 10 locales.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número **APC201600090** de fecha 12 de septiembre de 2016, emitió el Visto Bueno de la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Tipo Comercial y de Servicios denominado **“INTERSUR EMPRESARIAL”**, ubicado en Avenida Fray Luis de León número 8071, Fraccionamiento Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, consistente en: **“2 LOCALES DE SERVICIO, 10 LOCALES COMERCIALES, 1 LOCAL DE SERVICIOS Y 43 LOCALES DE SERVICIOS (OFICINAS)”**.

De revisión al proyecto del condominio, se verificó que no considera vialidades y obras de urbanización de uso común en su interior, debido a lo cual no requiere de la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

10. La Secretaría Movilidad, mediante oficio número SEMOV/2123/2016, de fecha 19 de diciembre de 2016, informa que el proyecto de la Unidad Condominal conformada por: dos (2) locales de servicios (cafeterías sin venta de bebidas alcohólicas), diez (10) locales comerciales, un local de servicios y cuarenta y tres (43) oficinas, localizadas en Avenida Fray Luis de León No. 8071, Fraccionamiento Centro Sur, en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, con clave catastral 140100136023012, ha cumplido con las acciones de mitigación indicadas en el oficio SEMOV/620/2016.

11. La Comisión Estatal de Aguas, en fecha 04 de enero de 2017, emite el Contrato de prestación de servicios de infraestructura para el abasto del proyecto denominado “Obra Complementaria Calle Fray Luis de León”, ubicada en Avenida Fray Luis de León No. 8071, Col Centro Sur, Municipio de Querétaro, Qro., para el suministro de 41 oficinas y 10 locales comerciales, del proyecto comercial Intersur Empresarial, quedando pendiente el contrato para los tres locales de servicios y dos oficinas.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio LRT201700019 de fecha 01 de febrero de 2017, autoriza la modificación de 6,751.26 m², para un condominio de dos (2) locales de servicios (cafetería sin venta de bebidas alcohólicas), diez (10) locales comerciales, un local de servicios y cuarenta y tres (43) oficinas, en el predio ubicado en Avenida Fray Luis de León No. 8071, Fraccionamiento Centro Sur, en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

Derivado de lo anterior, el desarrollador, deberá depositar una fianza a favor de los Condóminos, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción del condominio, de acuerdo a lo indicado en la licencia de construcción antes mencionada.

13. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del Desarrollo Urbano denominado Centro Sur, aprobado por el Ejecutivo del Estado con fecha 4 de abril de 1994 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 5 de mayo de 1994, en la Sección desarrollada por la empresa Centro Sur, S.A. de C.V., quien mediante escritura pública número. 30,708 de fecha 17 de mayo de 2001 de la notaría No. 16 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real 127570/1 del 20 de junio del 2002, hizo constar la transmisión de propiedad al municipio del área para equipamiento urbano correspondiente al predio conocido como Centro Cívico con superficie de 29,993.50 m², y mediante la escritura pública número. 37,686 de fecha 15 de diciembre de 2004, de la notaría No. 16, se hizo constar la transmisión de propiedad al municipio de Querétaro de una superficie de 104,499.176 m², en la que se encuentran las áreas identificadas como parque lineal y áreas verdes del desarrollo Centro Sur.

14. 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 el **Condominio denominado “INTERSUR EMPRESARIAL”**, la cantidad de \$9,418.89 (Nueve mil cuatrocientos dieciocho pesos 89/100 M.N.).

15. 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 el **Condominio denominado “INTERSUR EMPRESARIAL”**, la cantidad de \$8,476.77 (Ocho mil cuatrocientos setenta y seis pesos 77/100 M.N.).

16. 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 Impuestos por Superficie Vendible Comercial y de Servicios, la siguiente cantidad:

Impuesto por Superficie Vendible Comercial y de Servicios			
Comercial y de servicios	1,562.18 m² X	\$42.27	\$ 66,040.22
Total:			\$ 66,040.22 (Sesenta y seis mil cuarenta pesos 22/100 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 Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Tipo Comercial y de Servicios denominado **“INTERSUR EMPRESARIAL”**, ubicado en Avenida Fray Luis de León número 8071, Fraccionamiento Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, con clave catastral 140100136023012, cuya superficie es de 1,562.18 m², consistente en: **“2 LOCALES DE SERVICIO, 10 LOCALES COMERCIALES, 1 LOCAL DE SERVICIOS Y 43 LOCALES DE SERVICIOS (OFICINAS)”**.

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

3. Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$11,829,176.06 (Once millones ochocientos veintinueve mil ciento setenta y seis pesos 06/100 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 6,751.26 m², que corresponden a la construcción de los locales comerciales y/o de servicios y áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LRT201700019, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bordeado 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. [...]"

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas del Condominio Comercial y de Servicios denominado **"INTERSUR EMPRESARIAL"**, ubicado en Avenida Fray Luis de León número 8071, Fraccionamiento Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, con clave catastral 140100136023012, cuya superficie es de 1,562.18 m², consistente en: **"2 LOCALES DE SERVICIO, 10 LOCALES COMERCIALES, 1 LOCAL DE SERVICIOS Y 43 LOCALES DE SERVICIOS (OFICINAS)"**.**

6. 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.

7. 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.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la C. Elizabeth Quiroz Mosqueda, Representante Legal de empresa denominada "Inmobiliaria Express-ATE", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Tipo Comercial y de Servicios denominado **"INTERSUR EMPRESARIAL"**, ubicado en Avenida Fray Luis de León número 8071, Fraccionamiento Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, con clave catastral 140100136023012, cuya superficie es de 1,562.18 m², consistente en: **"2 LOCALES DE SERVICIO, 10 LOCALES COMERCIALES, 1 LOCAL DE SERVICIOS Y 43 LOCALES DE SERVICIOS (OFICINAS)"**.

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 14, 15 y 16 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. 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.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Josefa Vergara y Hernández y a la C. Elizabeth Quiroz Mosqueda, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Inmobiliaria Express-ATE”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 7 DE MARZO 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**

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de marzo de 2017, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se Actualiza el Catálogo de Giros SARE, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES II Y V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 3, 27 PÁRRAFO SEGUNDO, 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN I DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 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. De igual forma, la fracción V del artículo 115 de nuestra Carta Magna, señala que los Municipios, en los términos de las leyes Federales y Estatales relativas, estarán facultados, entre otras, para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

3. En términos del artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, refiere 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 y ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, que se consignan en favor de los municipios en el precepto legal citado en el considerando anterior; en la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el Código Municipal de Querétaro y demás disposiciones legales y reglamentarias.

4. El Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, refiere en su Eje 4, denominado “Ciudad con Desarrollo” tiene como objetivo general aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios y agrícola, en beneficio de los ingresos de la población del Municipio de Querétaro, específicamente en el Programa 11 llamado “Programa de Apoyo al Comercio y a la Micro, Pequeña y Mediana Empresa (MiPyMES).

5. Mediante oficio SEDECO/DDE/0269/2017, suscrito por el Lic. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, por medio del cual solicita poner a consideración del Honorable Ayuntamiento la actualización del Catálogo de Giros SARE (Sistema de Apertura Rápida de Empresas) mismo que adjunta en el dispositivo de almacenamiento por medio magnético, en el cual presenta la actualización del catálogo propuesto. Formándose para tal efecto en el Departamento de Proyectos Cabildo el expediente CG/348/DPC/2017.

6. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio SAY/1577/2017 de fecha 14 de marzo de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Gobernación el expediente en cita para su conocimiento y estudio.

7. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Gobernación 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, considera viable actualizar el catálogo de Giros SARE (Sistema de Apertura Rápida de Empresa)...

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 5, apartado I, inciso 1) del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

“...A C U E R D O

ÚNICO. Se autoriza actualizar el catálogo de giros SARE (Sistema de Apertura Rápida de Empresas), en términos del considerando cinco del presente Acuerdo.

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 al día siguiente de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo al titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y Secretaría de Administración.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 24 DE MARZO DE 2017. EN SANTIAGO DE QUERÉTARO. QRO.

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

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

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de marzo de 2017, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo que modifica el similar de fecha 2 de octubre de 2015, por el que se aprobó el calendario de sesiones ordinarias de cabildo, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 27 PÁRRAFO SEGUNDO, 30 FRACCIÓN I Y 146 FRACCIÓN III DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 28 FRACCIÓN III DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO: Y

CONSIDERANDO:

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

2. En atención a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Ayuntamiento es el Órgano Colegiado de representación popular depositario de la función pública municipal cuyo propósito será el de reunir y atender las necesidades colectivas y sociales dentro de sus respectivas jurisdicciones.

En sentido y en atención a lo dispuesto por el artículo 11 del Código Municipal de Querétaro, los Regidores son representantes populares e integrantes del Ayuntamiento, cuya responsabilidad es participar de manera colegiada en la definición de políticas y dirección de los asuntos del municipio, velando porque el ejercicio de la administración municipal se desarrolle conforme a la legislación aplicable, así como cumplir las atribuciones relacionadas con las comisiones que desempeñen.

3. El artículo 7 de Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro establece que: “Las sesiones ordinarias se celebrarán dos veces al mes, durante la segunda y cuarta semana del mismo, de conformidad al acuerdo general que emita el Ayuntamiento, el cual deberá ser emitido en la siguiente sesión ordinaria que se celebre después de aquella en la que hubiese aprobado el mismo”.

4. En cumplimiento a la disposición citada en el considerando que precede, en Sesión Solemne de Cabildo celebrada el 2 dos de octubre de 2015 dos mil quince, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 11 once del Orden del Día,

el Acuerdo por el cual se aprueba el Calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo, estableciéndose los días 11 y 25 de abril de 2017 dos mil diecisiete, para la celebración de las Sesiones Ordinarias correspondientes a la segunda y cuarta semana del mes citado.

5. Que mediante oficio DRH/0073/17 de fecha 19 de enero de 2017, el Lic. José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, remitió al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el calendario laboral para el año 2017 dos mil diecisiete, para su publicación en la Gaceta Municipal, el que establece como primer periodo vacacional para los trabajadores del Municipio de Querétaro, los comprendidos del 17 de abril al 21 de abril.

6. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 31 de enero de 2017, el Honorable Ayuntamiento aprobó el Acuerdo por el que se modifica el resolutive ÚNICO del Acuerdo por el cual se aprueba el Calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo, de fecha 2 dos de octubre de 2015 dos mil quince, para que los asuntos a desahogarse en las Sesiones programadas para los días 11 y 25 de abril y; 8 y 22 de agosto del 2017 dos mil diecisiete, sean desahogados los días 4 y 11 de abril y; 15 y 29 de agosto de 2017, respectivamente

7. El Lic. Marcos Aguilar Vega, Presidente Municipal, solicitó al Honorable Ayuntamiento la modificación al Calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo referido en el Considerando Cuarto del presente Acuerdo, para que los asuntos a desahogarse en las Sesiones programadas para los días 4 y 11 de abril del presente, sean desahogados los días 11 y 28 de abril de 2017; lo anterior en términos de lo expuesto en el considerando que precede. Formándose para tal efecto en el Departamento de Proyectos Cabildo el expediente PM/349/DPC/2017.

8. En base a lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 28 fracción III del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el Presidente Municipal Licenciado Marcos Aguilar Vega, somete a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro el Acuerdo que modifica el similar de fecha 2 de octubre de 2015, por el que se aprobó el calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 5, inciso 15) del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

“...ACUERDO

ÚNICO. Se modifica el resolutive ÚNICO del Acuerdo por el cual se aprueba el Calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo, de fecha 2 dos de octubre de 2015 dos mil quince, para que los asuntos a desahogarse en las Sesiones programadas para los días 4 y 11 de abril de 2017 dos mil diecisiete, sean desahogados los días 11 y 28 de abril del presente año.

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 al momento de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, de la Secretaría Particular y de la Coordinación General de Comunicación Social.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 24 DE MARZO DE 2017, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

**LIC. 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 marzo de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de su similar aprobado en el Punto 4, Apartado III, Inciso c, del Orden del Día de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de junio de 2012, por rectificación de datos asentados en el mismo, 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. Lo anterior, en el marco de un estado constitucional y democrático, atendiendo al principio de legalidad, en el cual los poderes públicos están sujetos a la ley.

3. Dicho principio está íntimamente ligado con el principio de seguridad jurídica, de tal forma que si no existe uno, es imposible la existencia del otro. La seguridad es la certeza de saber a qué atenerse, le da la posibilidad al ser humano de desarrollar su actividad, previendo en buena medida cuál será la marcha de su vida jurídica.

4. En ese sentido no basta que dichas disposiciones sean expedidas por el órgano competente, sino que requieren ser publicadas y difundidas de manera adecuada y eficaz para que sean conocidas por la población y puedan cumplirse y aplicarse debidamente.

5. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de junio de 2012, en el Punto 4, Apartado III, Inciso c) del Orden del Día, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización para que la empresa Promociones Industriales de Querétaro, S.A. de C.V., cubra mediante el manejo y tratamiento de aguas residuales provenientes de las comunidades “La Gotera”, “Palo Alto”, “Jofre” y “Jofrito” a favor del Municipio de Querétaro, el equivalente al 12% del área de donación que debe otorgar por la autorización del fraccionamiento de tipo industrial denominado “Ampliación Parque Industrial Querétaro 2da Fase”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

6. Lo anterior con la finalidad de dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 109 del Código Urbano, entonces vigente, respecto a la obligación del desarrollador de transmitir gratuitamente al Municipio de Querétaro la superficie del 10 por ciento por concepto de áreas de equipamiento urbano, además del dos por ciento adicional de conformidad con el dictamen de uso de suelo número 2010-4783 de fecha 15 de octubre de 2010.

7. Que en fecha 23 de febrero de 2017, ingresó en la Secretaría del Ayuntamiento escrito por el cual el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Representante Legal de la persona moral denominada Promociones Industriales de Querétaro, S.A. de C.V., solicita se defina la fecha de terminación respecto al tratamiento y manejo del agua, que su representada ha efectuado desde entonces; dicha solicitud obra en el expediente número 234/DAI/2010.

8. Por lo que, en base a los principios de legalidad y seguridad jurídica, con la finalidad de atender dicha petición, es necesario realizar algunas precisiones en el Acuerdo de Cabildo de fecha 26 de junio de 2012, toda vez que en el mismo no se precisa la fecha de terminación respecto a los trabajos que la parte interesada lleva a cabo.

9. Es por ello que una vez analizada la documentación que obra en el expediente y hecho el análisis correspondiente de la misma, de determinó modificar el Acuerdo de Cabildo de fecha 26 de junio de 2012, por cuanto ve al considerando que se menciona a continuación:

9.1 Acuerdo Quinto DICE:

“... QUINTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Dirección General Jurídica y en coordinación con el promotor, realicen todos los trámites administrativos y jurídicos en un término máximo de 30 días a partir de la aprobación del presente Acuerdo, para realizar un convenio de colaboración con el Municipio de Querétaro, remitiéndolo a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología para su Visto Bueno y aprobación...”

9.2. DEBE DECIR:

*“... **QUINTO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Dirección General Jurídica y en coordinación con el promotor, realicen todos los trámites administrativos y jurídicos en un término máximo de 30 días a partir de la aprobación del presente Acuerdo, para realizar un convenio de colaboración con el Municipio de Querétaro, **el cual tendrá una vigencia hasta el 31 de julio de 2020...**”.*

10. 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/1431/2017 de fecha 06 de marzo 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.”

11. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la modificación al Modificación de su similar aprobado en el Punto 4, Apartado III, Inciso c, del Orden del Día de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de junio de 2012, por datos asentados en el mismo, lo anterior toda vez que el tratamiento de las descargas de las comunidades “La Gotera”, “Palo Alto”, “Jofre” y “Jofrito”, se deriva de los usos domésticos, comerciales y de servicios provenientes de dichas comunidades, pretendiendo su manejo y tratamiento en beneficio ecológico y de sustentabilidad para el Municipio de Querétaro...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de marzo de 2017, en el Punto 4, Apartado V, Inciso 12 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 26 de junio de 2012, aprobado por el Honorable Ayuntamiento en el Punto 4, Apartado III, Inciso c, del Orden del Día, para quedar como se señala en el **Considerando 9.2**, del presente instrumento.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno a través de la Oficina del Abogado General, para que en coordinación con la Secretaría de Administración y la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, den cumplimiento a lo señalado en el **Considerando 9.2** del presente Acuerdo.

TERCERO. Se deja subsistente el resto del acuerdo, así como las obligaciones establecidas en el mismo.

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 Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de la mismas.

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 por el artículo 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, Dirección de Desarrollo Urbano, Secretaría General de Gobierno, Oficina del Abogado General, Secretaría de Administración, Dirección de Catastro Municipal, Secretaría de Finanzas, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la persona moral denominada Promociones Industriales de Querétaro, S.A. de C.V...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 DE MARZO 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 14 de marzo de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de suelo a Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en el lote 50, manzana 19, sección 2, ubicado en calle 8 N° 321, Colonia Comerciantes, Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández. por el que el que textualmente señala:

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

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

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

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

3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

4. 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.

5. 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.

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el ciudadano Arturo Castro Arredondo, relativa a “...el Cambio de Uso de suelo a Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en Calle 8 N° 321, Colonia Comerciantes, para ubicar un establecimiento dedicado a la purificación, embotellado y venta de agua al por menor; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.”, radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **266/DAI/2016**.

7. El solicitante acredita la propiedad del predio ubicado en Calle 8 N° 321, correspondiente al lote de terreno marcado con el número 50, de la manzana 19, sección 2, en la Colonia Comerciantes, mediante escritura número 10,239 de fecha 14 de marzo de 1991, documento pasado ante el Lic. Alejandro Gutiérrez Santos, Notario Público Titular de la Notaría número 17 de esta Demarcación Notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 27, Libro 100-A, Tomo XVI, Sección Primera de fecha 17 de julio de 1991.

8. En cumplimiento a lo que establece el precepto legal citado, es decir, el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante el oficio SAY/DAI/2076/2016, de fecha 17 de octubre de 2016, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera opinión técnica

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 es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

9. Mediante oficio SEDECO/CO/DDU/COU/EVDU/0177/2016, de fecha 22 de febrero de 2016, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro remite Opinión Técnica al respecto, bajo el número de **Folio 033/17**, del cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes:

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, **el C. Arturo Castro Arredondo, Representante de los Herederos del C. Cipriano Reséndiz Álvarez solicita el Cambio de Uso de suelo a Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en Calle 8 N° 321, Colonia Comerciantes, para ubicar un establecimiento dedicado a la purificación, embotellado y venta de agua al por menor; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**

2. Mediante escritura pública 34,715, de fecha 22 de enero de 2009, ante la fe del Lic. Ricardo Rayas Macedo, se hace constar un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio, limitado en cuanto a su objeto y con carácter de irrevocable, que otorgan los CC. Ma. de la Luz García Martínez, M. Teresa, José Cipriano, María Yolanda, Miriam y María Rosa todos de apellidos Reséndiz García, a favor del C. Arturo castro Arredondo, respecto al predio ubicado en la calle 8 N° 321, de la colonia Comerciantes.

3. Se acredita la propiedad del predio ubicado en Calle 8 N° 321, correspondiente al lote de terreno marcado con el número 50, de la manzana 19, sección 2, en la Colonia Comerciantes, mediante escritura numero 10,239 de fecha 14 de marzo de 1991, documento pasado ante el Lic. Alejandro Gutiérrez Santos, Notario Público Titular de la Notaría número 17 de esta Demarcación Notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 27, Libro 100-A, Tomo XVI, Sección Primera de fecha 17 de julio de 1991.

De acuerdo a lo referido en la escritura señalada en el antecedente anterior inmediato, el predio en estudio, cuenta con una superficie de 250.00 m².

4. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 010/0002, se encontró que el predio descrito anteriormente, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).

5. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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.

Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

Situación a la que no se da cumplimiento a ninguno de los dos antecedentes señalados.

6. Con fecha 24 de abril de 2000, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió un Dictamen de Uso de Suelo y Factibilidad de Giro con Folio 2000-898 en el que en base a su ubicación y que de acuerdo a la Tabla de Normatividad de Usos de Suelo que acompaña al Plan Parcial antes referido, el uso solicitado es condicionado, y se dictamina factible la regularización de uso de suelo y giro para ubicar una bodega con oficina para la misma (Distribuidor de jugos envasados, refrescos y aguas purificadas).

7. Posteriormente y con fecha 2 de mayo de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201603362, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), por lo que en base a su ubicación y que de acuerdo a la tabla de normatividad de usos de suelo, que acompaña al Plan Parcial de la delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, lo pretendido está considerado como un uso prohibido, por lo que se dictamina no factible el dictamen de uso de suelo para ubicar un taller de cajas automáticas y direcciones hidráulicas.

8. El fraccionamiento Comerciantes, corresponde a un desarrollo de vivienda unifamiliar, en donde predomina las construcciones de casas habitación unifamiliar desarrolladas en uno y dos niveles, en lotes con dimensiones homogéneas similares a la del predio en estudio, sin embargo al interior del fraccionamiento es posible observar el desarrollo de conjuntos habitacionales y viviendas de tipo dúplex, las cuales conservan las características de viviendas con el carácter de tipo popular, adicionalmente si bien al interior de la colonia se observa la existencia de actividades comerciales y/o de servicios, estas son de baja intensidad y compatibles con uso habitacional principalmente, toda vez que las actividades de mediana intensidad se localizan primordialmente en lotes con frente a Avenida Pasteur y General Lázaro Cárdenas.

9. El predio en estudio se ubica en una zona en la que el uso predominante es habitacional, sin embargo en lotes ubicados al poniente se llevaron a cabo construcciones con características de bodegas, así como edificaciones destinadas a actividades comerciales y de servicios, destacando que el solicitante manifiesta que el predio pretende ser destinado para una actividad considerada como microindustrial, correspondiente a la purificación, embotellado y venta de agua, para lo cual señala que su proyecto considera una superficie de 25 m², para ubicar una maquina purificadora lo que incluiría el área de venta, y una superficie de 70 m², para almacén de envases, considerando el resto del predio para la dotación del área de estacionamiento, sin embargo el promovente no presenta el proyecto arquitectónico con la distribución de dichas áreas, que permita analizar y conocer los alcances del proyecto, así como de su operatividad que incluya elementos de mitigación de ruido y vibraciones, al colindar con casas habitación.

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que el predio en estudio cuenta con frente a la calle 8 del fraccionamiento Comerciantes, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en regular estado de conservación, vialidad en la que predomina el uso habitacional unifamiliar con viviendas desarrolladas en uno y dos niveles y que al poniente de la misma se ubican en menor medida, actividades comerciales y de servicios, adicionalmente se tiene que en el fraccionamiento se cuenta servicios básicos de infraestructura como red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público. Cabe destacar que el predio, cuenta con una delimitación al frente del mismo, contando con una barda frontal y un portón de acceso, sin que se pueda observar si al interior del predio se cuenta con edificación alguna.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente No Viable el Cambio de Uso de suelo para el lote 50, manzana 19, sección 2, ubicado en calle 8 N° 321, Colonia Comerciantes, Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández con superficie de 250.00 m², para ubicar un establecimiento dedicado a la purificación, embotellado y venta de agua al por menor.**

Lo anterior al ubicarse en una zona habitacional y sobre una calle local, sobre la que no se tiene previsto el inducir el establecimiento de actividades de tipo microindustrial que no sea compatibles con usos habitacionales, por lo que su establecimiento es contrario a las políticas y lineamientos normativos de desarrollo urbano para la zona, conforme a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, del que la tabla de compatibilidad de uso de suelo indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), sobre calle local y que de conformidad con lo referido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo del citado Plan Parcial considera como prohibido el establecimiento de actividades comerciales y o de servicios en la zonificación habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), adicionalmente no se da cumplimiento a lo referido en los lineamientos para zonificación secundaria que aplica al predio en estudio, y que 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, así mismo en la citada tabla, señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siendo que no se cumplen ninguna de las condicionantes referidas, por lo que al no tener prevista su inclusión en una zona predominantemente habitacional, además de que su autorización generaría una ocupación del suelo inadecuado e incentivaría el establecimiento de actividades no compatibles con las zonas habitacionales, contribuyendo al detrimento en la calidad de vida de los colonos, lo que es contrario a las políticas y estrategias urbanas establecidas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández ya que no tienen previsto el inducir el establecimiento y/o crecimiento de usos comerciales y/o de servicios no básicos en la zona mezclados con vivienda, y que tiende a restituir la vitalidad habitacional de la zona, el predio debe sujetarse al uso de suelo y densidad de población asignada por el Plan Parcial Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

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."

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la citada Opinión Técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.", por lo que, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1431/2016 de fecha 06 de marzo 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."

11. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por el ciudadano Arturo Castro Arredondo, relativa a "...el Cambio de Uso de suelo a Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en Calle 8 N° 321, Colonia Comerciantes, para ubicar un establecimiento dedicado a la purificación, embotellado y venta de agua al por menor; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.", radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **266/DAI/2016**.

Ahora bien, 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 y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 del Código Urbano, que señala

que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, documento que deberá estar fundado y motivado en la factibilidad de servicios y estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular. Analizado por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, del Municipio de Querétaro el proyecto en particular, para que se le analice el Cambio de Uso de suelo a Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en Calle 8 N° 321, Colonia Comerciantes, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández., emite opinión en la que **considera técnicamente No Viable dicho cambio de uso de suelo**, con base en los razonamientos esgrimidos en la misma, fundando su opinión, **entre otros, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández**, documento técnico jurídico aprobado por el Ayuntamiento del Municipio 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" en fecha 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el folio Plan de Desarrollo 010/0002, que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado 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 que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

"...No. Registro: 247,526

Tesis aislada

Materia(s): Constitucional

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

205-216 Sexta Parte

Tesis:

Página: 36

ACUERDOS Y DECRETOS DE CARACTER GENERAL. PARA SU IMPUGNACION SON APLICABLES LAS REGLAS DEL AMPARO CONTRA LEYES (NORMAS AUTOAPLICATIVAS).

De conformidad con los artículos 22, fracción I, y 73, fracción VI, de la Ley de Amparo y con las tesis jurisprudenciales publicadas bajo los números 64 y 65 del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Primera Parte, páginas 136 y 137, con los rubros de: "LEY AUTOAPLICATIVA" y "LEY AUTOAPLICATIVA. QUIENES PUEDEN IMPUGNARLA DENTRO DEL TERMINO DE LOS 30 DIAS SIGUIENTES A SU ENTRADA EN VIGOR", a fin de que una ley sea calificada como autoaplicativa y pueda impugnarse desde el momento mismo del inicio de su vigencia, es menester que se satisfagan los siguientes requisitos: a) Que desde su entrada en vigor, las disposiciones obliguen al particular, cuya situación jurídica prevén, a hacer o dejar de hacer; b) Que no sea necesario un acto posterior de autoridad para que se genere tal obligatoriedad; c) Que la quejosa quede comprendida dentro de la hipótesis de su aplicación, desde el momento mismo de su entrada en vigor. Estas reglas de procedencia del juicio de amparo contra leyes, son igualmente aplicables no sólo a los reglamentos, como repetidamente lo han estimado los tribunales, sino también a los decretos y acuerdos que contengan normas jurídicas de observancia general y abstracta e impersonal, toda vez que aquéllos precisamente por su naturaleza normativa pueden causar un agravio a los particulares, obligándolos a un hacer o a un no hacer sin necesidad de un acto ulterior de autoridad, desde el momento mismo de su entrada en vigor.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 167/86. Upjohn, S. A. de C. V. 14 de octubre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel..."

Como es sabido, la función Legislativa puede apreciarse desde un punto de vista objetivo o material, prescindiendo de su autor y de la forma como se realiza, para considerar solamente la naturaleza intrínseca del acto en el cual se concreta y exterioriza: la ley.

Según el reconocido Tratadista Gabino Fraga, "...siguiendo esa clasificación, podemos afirmar que la ley desde el punto de vista material se caracteriza por ser un acto que crea, modifica o extingue una situación jurídica general, por lo que cabe definirla como lo hace Duguit (op.cit.,II,p.145), diciendo que es "todo acto emanado del Estado, conteniendo una regla de derecho objetivo".

Produciéndose a consecuencia de la ley una situación jurídica general, en ella se encuentran los caracteres que a ésta corresponden, es decir, que es, por su naturaleza misma, abstracta e impersonal; es permanente, o sea que los derechos que otorga o las obligaciones que impone no se extinguen por su ejercicio o cumplimiento, y puede ser modificada por otra ley." (FRAGA Gabino, Derecho Administrativo, Edit. Porrúa, México 1999. p.p. 41 y 42)

Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, **por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio**, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría que cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, **por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.**

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

“...No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve...”

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

“...Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general.

...

“En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto.

“Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa...”

“En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general.

“Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distritación de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad.”

En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández**, aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, **y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los**

habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.

Por lo anterior, es que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, concluye que el predio en estudio debe conservar su uso actual, que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernández, que como se ha dicho **es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que se ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio** sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, **no ha sido impugnado, abrogado o derogado por lo que es válidamente aplicable al caso que nos** ocupa, toda vez que la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, indica que lo anterior al ubicarse en una zona habitacional y sobre una calle local, sobre la que no se tiene previsto el inducir el establecimiento de actividades de tipo microindustrial que no sea compatibles con usos habitacionales, por lo que su establecimiento es contrario a las políticas y lineamientos normativos de desarrollo urbano para la zona, conforme a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, del que la tabla de compatibilidad de uso de suelo indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), sobre calle local y que de conformidad con lo referido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo del citado Plan Parcial considera como prohibido el establecimiento de actividades comerciales y o de servicios en la zonificación habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), adicionalmente no se da cumplimiento a lo referido en los lineamientos para zonificación secundaria que aplica al predio en estudio, y que 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, así mismo en la citada tabla, señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siendo que no se cumplen ninguna de las condicionantes referidas, por lo que al no tener prevista su inclusión en una zona predominantemente habitacional, además de que su autorización generaría una ocupación del suelo inadecuado e incentivaría el establecimiento de actividades no compatibles con las zonas habitacionales, contribuyendo al detrimento en la calidad de vida de los colonos, lo que es contrario a las políticas y estrategias urbanas establecidas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández ya que no tienen previsto el inducir el establecimiento y/o crecimiento de usos comerciales y/o de servicios no básicos en la zona mezclados con vivienda, y que tiende a restituir la vitalidad habitacional de la zona, el predio debe sujetarse al uso de suelo y densidad de población asignada por el Plan Parcial Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de marzo del 2017, en el punto 5, apartado IV, inciso 13, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de suelo a Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en el lote 50, manzana 19, sección 2, ubicado en calle 8 N° 321, Colonia Comerciantes, Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 9 del presente acuerdo.

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 Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación y 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 al día siguiente de su publicación.

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, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, y notifique al ciudadano Arturo Castro Arredondo"

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 QUINCE DE MARZO 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 14 de marzo de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Revoca su similar Aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de noviembre del 2016, en el punto 8, Apartado IV, Inciso 13 del orden del día, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIONES I Y II INCISOS A, D Y F, 38 FRACCIÓN VIII, 79 FRACCIÓN V DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 2, 8 y 28 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II 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. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las normas de ese Código son de orden público y de interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto establecer, entre otros, las normas conforme a las cuales el poder Ejecutivo del Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad, y los coeficientes de ocupación y utilización de suelo.

4. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

5. Ahora bien, son atribuciones de los Municipios, según lo dispuesto en el artículo 10 fracción I y V de dicho Código Urbano del Estado de Querétaro, entre otras, las que señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos; así como la zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano.

6. Lo anterior, en el marco de un estado constitucional y democrático, atendiendo al principio de legalidad, en el cual los poderes públicos están sujetos a la ley.

7. Dicho principio está íntimamente ligado con el principio de seguridad jurídica, de tal forma que si no existe uno, es imposible la existencia del otro. La seguridad es la certeza de saber a qué atenerse, le da la posibilidad al ser humano de desarrollar su actividad, previendo en buena medida cuál será la marcha de su vida jurídica.

8. En ese sentido no basta que dichas disposiciones sean expedidas por el órgano competente, sino que requieren ser publicadas y difundidas de manera adecuada y eficaz para que sean conocidas por la población y puedan cumplirse y aplicarse debidamente.

9. El 06 de octubre de 2016, la C. María de Jesús Griselda Mena González, solicitó la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 6.80, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 6.5, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) A 65%, incremento a la altura máxima permitida de 10.5 mts. A 36 metros y eliminación de restricción frontal y posterior, para el predio ubicado en la calle Lago Zirahuen, conformado por los lotes 153, 154 y 155 en Manzana 32 del fraccionamiento Cumbres del Lago; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

10. Derivado de la solicitud, el órgano administrativo, integró el expediente 277/DAI/2016, solicitando a las Dependencias competentes la emisión de estudios técnicos.

11. Bajo ese contexto, 08 de noviembre del 2016, en Sesión Ordinaria de Cabildo, el Honorable Ayuntamiento Autorizó la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 6.80, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 6.5, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) A 65%, incremento a la altura máxima permitida de 10.5 mts. A 36 metros y eliminación de restricción frontal y posterior, para el predio ubicado en la calle Lago Zirahuen, conformado por los lotes 153, 154 y 155 en Manzana 32 del fraccionamiento Cumbres del Lago; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

12. Durante el trámite de integración, así como en su conclusión, no se apersono ni se recibió promoción alguna por parte del promotor. No obstante ello, atendiendo al principio de impulso procesal y conforme a los artículos 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son obligaciones de las autoridades salvaguardar el derecho humano a la tutela judicial y administrativa efectiva.

13. Acorde al artículo 1o. de la Constitución Federal, las autoridades tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, de manera que la falta de resolución pronta, completa e imparcial que categóricamente establece la propia Constitución, vulneraría éstos, por ello, si una autoridad no se pronuncia sobre una petición, se vulneraría los derechos humanos consagrados en el orden jurídico nacional e internacional.

14. En efecto, la pasividad del promotor no desaparece ni elimina la obligación de la autoridad para actuar y decidir oportunamente, actuación que es acorde al espíritu de la reforma constitucional de diez de junio de dos mil once, que faculta a los juzgadores a que, por su propia iniciativa, adopten las medidas necesarias para evitar la paralización de los procesos que son de su competencia y cuando no haya más diligencias que desahogar en atención al interés particular de las partes.

15. Cabe señalar que aunque dichas consideraciones normativas fueron asumidas por la Autoridad Administrativa al pronunciarse sobre la petición ciudadana, se requiere el impulso del particular para llevar a cabo los trámites administrativos que derivan de la Aprobación del Acuerdo descrito en el Considerando 11 y pese a las diversas constancias que obran en el expediente en el que se le solicitó su presencia para notificarle informes y oficios relativos a su trámite, incluyendo la resolución del mismo, no se obtuvo respuesta alguna.

16. En ese sentido, es menester señalar algunas de las condicionantes que se impusieron en el Acuerdo multicitado:

“...**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, 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...”

17. En ese contexto, el particular nunca realizó gestiones tendientes a cumplimentar las obligaciones impuestas en el Acuerdo referido, a más de cinco meses de haber ingresado su petición no se ha presentado a cuestionar su trámite, óbice que este Órgano le dio el cauce normal y se pronunció al respecto.

18. Por ello y atendiendo al principio de que la acción de las Administraciones debe presentar siempre el máximo de coherencia con los intereses públicos y no sólo cuando el acto nace, sino a lo largo de toda su vida, es que esta Autoridad Administrativo revoca el Acuerdo en mención, de conformidad con el análisis que a continuación se describe.

19. La Autoridad Administrativa tiene la facultad de revocar un acto administrativo, tal como se establece en los artículos 10 fracción V de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro y 79 fracción V, de la Ley Orgánica del Estado de Querétaro, de este precepto legal deriva la presente resolución.

20. Del análisis minucioso que se realizó en el expediente integrado con motivo de la petición ciudadana, se aprecia que pese a la falta de impulso del particular para dar continuidad a su trámite, esta Autoridad resolvió su solicitud a través del Acuerdo citado en el Considerando 11.

21. Derivado de la aprobación de su solicitud, se establecieron diversas condicionantes, mismas que se citaron en el Considerando 16, todas ellas nunca se cumplimentaron, dada la pasividad o falta de acción del interesado.

22. Desde luego, no basta que dichas disposiciones sean aprobadas, sino que requieren ser publicadas y difundidas de manera adecuada y eficaz para que sean conocidas por la población y puedan cumplirse y aplicarse debidamente. Asimismo para definir con

precisión el inicio de su vigencia, y con todo ello colaborar de manera fundamental en la generación de la valiosa seguridad jurídica a que tiene derecho cualquier habitante del ámbito territorial en que han de observarse dichas normas.

23. Por ellos, en términos del artículo 180 de la Ley Orgánica Municipal, se establece que los Municipios, para publicitar y transparentar el ejercicio de gobierno de los Ayuntamientos, contarán con una Gaceta Municipal que será el órgano de publicación oficial del Ayuntamiento, de carácter permanente e interés público.

24. En ese sentido, el Acuerdo no se publicitó como se estipuló en el Ordenamiento Legal, en virtud de la falta de acción del interesado, tal como se estableció en el Transitorio Primero del Acuerdo, mismo que a la letra dice:

“...**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...”

25. Bajo ese análisis, el particular nunca tuvo un derecho adquirido, definiéndose éste como el derecho que ha entrado definitivamente al patrimonio de una persona, o a toda situación jurídica creada definitivamente. El que está irrevocable y definitivamente adquirido antes del hecho, del acto o de la ley que se les quiere oponer para impedir su pleno y entero goce. El mismo supone la ocurrencia de un hecho adquisitivo, generador de una relación jurídica concreta. Se materializa cuando un sujeto tiene ya un derecho como suyo, en carácter de titular, por haber pasado a integrar su patrimonio. Por ello la jurisprudencia considera derecho adquirido a la consecuencia de un acto idóneo y susceptible de producirlo en virtud de la ley del tiempo en que el hecho tuvo lugar, es aplicable la siguiente Tesis Jurisprudencial:

“DERECHOS ADQUIRIDOS Y EXPECTATIVAS DE DERECHO, CONCEPTO DE LOS, EN MATERIA DE RETROACTIVIDAD DE LEYES. El derecho adquirido se puede definir como el acto realizado que introduce un bien, una facultad o un provecho al patrimonio de una persona, y ese hecho no puede afectarse, ni por la voluntad de quienes intervinieron en el acto, ni por disposición legal en contrario; la expectativa del derecho es una pretensión de que se realice una situación jurídica concreta, conforme a la legislación vigente en un momento determinado.

Amparo en revisión 4226/76. María Luisa Flores Ortega y coagraviados. 17 de febrero de 1981. Unanimidad de veintinueve votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Séptima Época, Primera Parte: Volumen 78, página 43. Amparo en revisión 3812/70. Inmobiliaria Cali, S.C. y coagraviados (acumulados). 24 de junio de 1975. Unanimidad de dieciséis votos. Ponente: J. Ramón Palacios Vargas. Secretario: Guillermo Baltazar Alvear.”

26. En ese contexto, no se materializó, ni causó consecuencias jurídicas el Acuerdo que se aprobó, dadas las siguientes causas que se enumeran de manera enunciativa, no limitativa:

26.1 No existió una publicación en los medios oficiales del Acuerdo multicitado.

26.2 No se protocolizó el Acuerdo ante Notario Público, ni se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

26.3 No se dio cumplimiento a ninguna de las condicionantes impuestas.

27. En ese sentido, no es perjudicial o gravoso para el particular la presente Revocación, no hay una afectación a una situación jurídica, ya que solo se tenía una expectativa de derecho.

28. Derivado de las consideraciones anteriores, la Secretaría del Ayuntamiento, 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/1431/2017 de fecha 06 de marzo del 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.

29. 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 análisis normativo se considera procedente revocar el Acuerdo Aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de noviembre de 2016, en el punto 8, Apartado IV, Inciso 13 del orden del día...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de marzo de 2017, en el Punto 4, Apartado V, Inciso 15 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

ÚNICO. SE REVOCA el Acuerdo Aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de noviembre de 2016, en el punto 8, Apartado IV, Inciso 13 del orden del día.

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 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 Santa Rosa Jáuregui y a la C. María de Jesús Griselda Mena González...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 DE MARZO 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**



FE DE ERRATAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21, incisos a) y c) del Reglamento de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, le solicito proceda a la publicación de la Fe de Erratas en el Órgano Oficial de difusión del Ayuntamiento, relativa a la publicación del Acuerdo por el que se deroga parcialmente el Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006, autorizado en el punto Cuarto, Apartado I, inciso 13 del orden del día, mismo que fuera aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 14 de febrero de 2016, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, para quedar en los términos siguientes:

CONSIDERANDO

DICE:

11. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento por los Ciudadanos Ángel de la Flor Saldaña y Antonio Márquez Luna, en fecha 20 de enero de 2017, solicitan la desincorporación de la Parcela 9 Z-2 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo de la Declaratoria autorizada en el punto Cuarto, Apartado I, inciso 13 del orden del día de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006, ya que es una parcela agrícola que no ha tenido vegetación ni ha sido sujeta de proyectos de reforestación, por lo que no cumple con la condiciones ambientales para ser considerada como parte de un Parque Intraurbano.

DEBE DECIR:

11. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento por los Ciudadanos Ángel de la Flor Saldaña y Antonio Márquez Luna, en fecha 20 de enero de 2017, solicitan la desincorporación de la Parcela 9 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo de la Declaratoria autorizada en el punto Cuarto, Apartado I, inciso 13 del orden del día de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006, ya que es una parcela agrícola que no ha tenido vegetación ni ha sido sujeta de proyectos de reforestación, por lo que no cumple con la condiciones ambientales para ser considerada como parte de un Parque Intraurbano.

DICE:

13. Los ciudadanos Ángel de la Flor Saldaña y Antonio Márquez Luna acreditan la propiedad de la Parcela 9 Z-2 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, mediante contrato privado de compraventa de fecha 23 de mayo de 2013.

DEBE DECIR:

13. Los ciudadanos Ángel de la Flor Saldaña y Antonio Márquez Luna acreditan la propiedad de la Parcela 9 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, mediante contrato privado de compraventa de fecha 23 de mayo de 2013.

DICE:

14. La Dirección de Ecología Municipal remite el oficio SEDECO/DEM/051/2017 de fecha 2 de febrero de 2017, señala que la Administración Municipal puede pronunciarse sobre la desincorporación de la parcela 9 Z-2 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, al ser una declaratoria expedida por la autoridad municipal.

...Dirección de Ecología Municipal
Oficio No. SEDECO/DEM/051/2017
Asunto: Desincorporación de la Parcela 9 Z-2
Ejido San Miguel Carrillo...

...Por este conducto, y en atención a su oficio SAY/DAI/153/2017, relativo con indicarle si es procedente que la Administración Municipal pueda pronunciarse a favor de la desincorporación de la Parcela 9 Z-2 del Ejido San Miguel Carrillo...

DEBE DECIR:

14. La Dirección de Ecología Municipal remite el oficio SEDECO/DEM/051/2017 de fecha 2 de febrero de 2017, señala que la Administración Municipal puede pronunciarse sobre la desincorporación de la parcela 9 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, al ser una declaratoria expedida por la autoridad municipal.

...Dirección de Ecología Municipal
Oficio No. SEDECO/DEM/051/2017
Asunto: Desincorporación de la Parcela 9 Z-1
Ejido San Miguel Carrillo...

...Por este conducto, y en atención a su oficio SAY/DAI/153/2017, relativo con indicarle si es procedente que la Administración Municipal pueda pronunciarse a favor de la desincorporación de la Parcela 9 Z-1 del Ejido San Miguel Carrillo...

DICE:

16. Habiendo realizado un análisis a los puntos que anteceden se considera que existen elementos suficientes para considerar viable la autorización para la Desincorporación de la Parcela 9 Z-2 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, referente al Acuerdo de Cabildo autorizado en el punto Cuarto, Apartado I, inciso 13 del orden del día de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006 en virtud de que dicha parcela agrícola que no ha tenido vegetación ni ha sido sujeta de proyectos de reforestación, por lo que no cumple con la condiciones ambientales para ser considerada como parte de un Parque Intraurbano

DEBE DECIR:

16. Habiendo realizado un análisis a los puntos que anteceden se considera que existen elementos suficientes para considerar viable la autorización para la Desincorporación de la Parcela 9 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, referente al Acuerdo de Cabildo autorizado en el punto Cuarto, Apartado I, inciso 13 del orden del día de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006 en virtud de que dicha parcela agrícola que no ha tenido vegetación ni ha sido sujeta de proyectos de reforestación, por lo que no cumple con la condiciones ambientales para ser considerada como parte de un Parque Intraurbano.

DICE:

17. El solicitante, en caso de que pretenda realizar en un futuro proyectos en la Parcela 9 Z-2 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- Deberá agotar el procedimiento de Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la parcela Parcela 9 Z-2 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo que ubica al predio dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA's) 93 "Jurica Poniente", con política de protección....

...

DEBE DE DECIR:

17. El solicitante, en caso de que pretenda realizar en un futuro proyectos en la Parcela 9 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- Deberá agotar el procedimiento de Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la parcela Parcela 9 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo que ubica al predio dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA's) 93 "Jurica Poniente", con política de protección....

...

DICE:

18. ...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 la Desincorporación de la Parcela 9 Z-2 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, referente al Acuerdo de Cabildo autorizado en el punto Cuarto, Apartado I, inciso 13 del orden del día de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006, al ser una declaratoria expedida por la autoridad municipal y de conformidad a señalado en los antecedentes 14, 15 y 16 del presente acuerdo; concluyéndose que dicha parcela agrícola que no ha tenido vegetación ni ha sido sujeta de proyectos de reforestación ya que no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de Aprovechamiento Sustentable y Protección, considerando que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro.

DEBE DE DECIR:

18. ...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 la Desincorporación de la Parcela 9 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, referente al Acuerdo de Cabildo autorizado en el punto Cuarto, Apartado I, inciso 13 del orden del día de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006, al ser una declaratoria expedida por la autoridad municipal y de conformidad a señalado en los antecedentes 14, 15 y 16 del presente acuerdo; concluyéndose que dicha parcela agrícola que no ha tenido vegetación ni ha sido sujeta de proyectos de reforestación ya que no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de Aprovechamiento Sustentable y Protección, considerando que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro.

ACUERDO

DICE:

SEGUNDO. En caso de que el solicitante pretenda realizar en un futuro proyectos en la Parcela 9 Z-2 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, deberá dar cumplimiento a lo señalado en el considerando 17 del presente acuerdo.

DEBE DECIR:

SEGUNDO. En caso de que el solicitante pretenda realizar en un futuro proyectos en la Parcela 9 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, deberá dar cumplimiento a lo señalado en el considerando 17 del presente acuerdo.

A T E N T A M E N T E
"Ciudad de Todos"

LIC. RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

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