

Responsable de la Gaceta Municipal:
Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda
Secretario del Ayuntamiento



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

20 de Junio de 2017 · Año II · No. 43 Tomo III

ÍNDICE

- 3 Acuerdo por el que **NO SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 1047, fraccionamiento Punta Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 9 Acuerdo por el que **NO SE AUTORIZA** la modificación de la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura máxima permitida con el incremento de Altura de 7.50 metros a 13.09 metros, para el proyecto que se pretende desarrollar en el inmueble ubicado en la Calle Regules Sur número 4, Colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 20 Acuerdo por el que **NO SE AUTORIZA** el Incremento de Densidad de Población a 550 Hab./Ha., y Servicios para el predio ubicado en Avenida 34, Colonia Lomas de Casa Blanca, identificado como Fracción 1, lote 4 manzana 203, zona 17, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 29 Acuerdo por el que **NO SE AUTORIZA** el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 1005, fraccionamiento Punta Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 39 Acuerdo por el que **NO SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional, Comercial y Servicios, para el predio ubicado en la Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como Lote 22 de la Manzana 35, fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 45 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Equipamiento Institucional para el predio ubicado en el Fraccionamiento San Felipe, identificado con Clave Catastral 140110103279001, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, con la finalidad de llevar a cabo la construcción de un centro de salud.
- 49 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 HAB./HA. (H2) y Espacio Abierto (EA) a Comercial y de Servicios (CS), así como la enajenación onerosa del predio identificado como fracción I de la Subdivisión resultante de la fusión de la Parcela 509 Z-5 P1/2, fracción I de la Parcela 508 Z-5 P1/2, lote de donación del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I y fracción II del predio Jurica el Salto, con superficie de 82,271.809 metros cuadrados, propiedad del Municipio de Querétaro, en primer término, mediante subasta pública o en su caso en venta directa en términos del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro.

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

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de mayo 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 para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 1047, fraccionamiento Punta Juriquilla, 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 Y VI, 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 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 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. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de julio de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 1047, fraccionamiento Punta Juriquilla, con superficie de 180.00 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui para ubicar un consultorio dental en el predio en estudio, el que textualmente señala:
7. Dicho Acuerdo, fue notificado al C. Alberto Parada Medina por conducto del Arq. Juan José Noé Malagon Orozco, mediante constancia de notificación personal número SAY/DAI/1375/2016 de fecha 27 de julio de 2016, misma que obra en el expediente número **217/DAI/2015.**

8. Mediante escrito presentado en la Secretaría del Ayuntamiento los ciudadanos Alberto Parada Medina, Martha Medina Tellez y Rodolfo Parada Elizondo solicitan, se reconsidere el Cambio de Uso de Suelo para el Predio ubicado en el Boulevard Jurica la Campana número 1047, Fraccionamiento Punta Juriquilla, el cual cuenta con Uso de Suelo actual H2 y se identifica con Clave Catastral 140100123274153 y superficie de 180 m2, con la finalidad de ubicar un consultorio dental; radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **217/DAI/2015**.

9. Los solicitantes acreditan la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 32,966 de fecha 08 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 20, de la Demarcación Notarial de Querétaro.

10. 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/1659/2017, de fecha 31 de agosto de 2016, a la entonces 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; "

11. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0407/2017, de fecha 11 de abril de 2017, la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro remite Opinión Técnica al respecto, bajo el número de **Folio 072/17**, del cual se desprende lo siguiente:

"...Antecedentes:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. Alberto Parada Medina, Martha Medina Téllez y Rodolfo Parada Elizondo, solicitan la reconsideración para el cambio de uso de suelo del el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 1047, fraccionamiento Punta Juriquilla, identificado con clave catastral 14 01 001 23 274 153 y superficie de 180.00 m2 , delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior con la finalidad de destinar un espacio de la edificación correspondiente a casa habitación, para instalar un consultorio dental.

2. Se acredita la propiedad del lote 102, de la manzana 1, ubicado en Boulevard Jurica La Campana perteneciente al fraccionamiento Punta Juriquilla, a favor de los CC. Alberto Parada Medina, Martha Medina Téllez y Rodolfo Parada Elizondo, mediante escritura 32,966 de fecha 8 de septiembre de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de la demarcación de Querétaro e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 180837/0004 de fecha 30 de octubre de 2015.

De acuerdo a los datos de Propiedad y la documentación presentada por el solicitante, el predio cuenta con una superficie de 180.00 m2 y se identifica con la clave catastral 14 01 001 23 274 153. Así mismo la Clausula Primera de la citada escritura de propiedad, señala que el C. Alberto Parada Medina adquiere la nuda propiedad y los CC. Martha Medina Tellez y Rodolfo Parada Elizondo adquieren el usufructo vitalicio respecto a una casa habitación identificada con el N° 1047, ubicada en el Boulevard La Campana, en el lote 102 de la manzana 1 del fraccionamiento Punta Juriquilla y en la Clausula Tercera se señala que el inmueble es de uso habitacional.

3. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verifico que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

4. De revisión a la Tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, se verificó que de acuerdo con la zonificación secundaria; en áreas consideradas con una zonificación de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), se considera prohibido el uso pretendido por el promotor. Lo anterior dado que en los lineamientos referidos en el punto 2. a) de zonificación secundaria de dicha tabla, solamente considera para el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en predios con zonificación H2, la autorización hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m2 de construcción en predios de hasta 160 m2 de superficie, lo que no se cumple para el predio en estudio.

5. Con base en lo señalado en los puntos anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro emite la viabilidad de uso de suelo IUS201506915 de fecha 28 de septiembre de 2015, en la que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), debido a su ubicación, conforme a la verificación en el plano de reotificación del fraccionamiento Punta Juriquilla, con número de oficio DDU/DU/4945/2007 de fecha 27 de agosto de 2007, en el que el predio corresponde a un lote destinado para uso habitacional

unifamiliar, sobre el que el uso de servicios pretendido se trata de un uso prohibido, por lo que se determina no viable ubicar un local con giro de consultorio, señalando adicionalmente, que el predio es exclusivamente para uso habitacional.

6. Posteriormente y atendiendo la petición presentada ante la Secretaría del Ayuntamiento por los promotores, para el cambio de uso de suelo a uso comercial y de servicios para el predio en estudio, el H. Ayuntamiento de Querétaro mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de julio de 2016, aprobó el Acuerdo por el cual no se autoriza el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 1047, fraccionamiento Punta Juriquilla, identificado con clave catastral 14 01 001 23 274 153 y superficie de 180.00 m², Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, para ubicar un consultorio dental.

7. Derivado de lo anterior, los promoventes solicitan la revisión y reconsideración tomada por el H. Ayuntamiento, no obstante no presentan nuevos elementos de aportación, que permitan apoyar su propuesta validando que las condiciones tanto del inmueble, como de la zona son adecuadas para modificar el uso de suelo requerido para el predio.

8. El fraccionamiento Punta Juriquilla, corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial medio, ubicado al norte de la ciudad en la zona denominada juriquilla, el cual cuenta con una densidad de población de 200 hab./ha, y en donde se ha llevado a cabo la construcción de viviendas de tipo residencial, no obstante al momento de ser autorizado el fraccionamiento, se consideraron predios con uso mixto comercial y habitacional, ubicados al sur poniente del desarrollo en las Etapas 3 y 4 y que conforman una superficie aproximada de 19,887.00 m², en los que se prevé la dotación de edificaciones para actividades comerciales y de servicios para atender la demanda de servicios de los colonos del fraccionamiento.

9. Con la finalidad de garantizar el carácter habitacional del fraccionamiento en los lotes habitacionales no se autorizan actividades comerciales y/o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, situación que hasta el momento se conserva, siendo que de acuerdo con la petición del promotor, pretende modificar el uso habitacional asignado al predio para establecer en el sitio un consultorio dental, sin embargo el acceso tanto al área habitacional, como al área de servicio (consultorio dental), se llevaría a cabo a través de un acceso único y compartido, además de no presentar información alguna que permita validar que se cuenta con la suficiencia de área de estacionamiento, conforme a los requerimientos que marca el reglamento de construcción para el municipio de Querétaro.

10. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que en el predio en estudio, se ubica una casa habitación de tipo residencial desarrollada en dos niveles, colindando a su vez con viviendas unifamiliares que cuentan con condiciones similares de construcción, contando el inmueble con frente a Boulevard Jurica La Campana, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica, en buen estado de conservación, contando la zona con infraestructura como red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, contando al frente del predio con guarnición de concreto y sección de banqueta discontinua, adicionalmente al surponiente del predio, se ubica una zona destinada para actividades comerciales y de servicios, compatibles y complementarias con los usos habitacionales que se encuentra en proceso de consolidación.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 1047, fraccionamiento Punta Juriquilla, identificado con clave catastral 14 01 001 23 274 153 y superficie de 180.00 m², delegación municipal Santa Rosa Jáuregui para ubicar un consultorio dental en el predio en estudio.

Lo anterior debido a que el uso propuesto es contrario a los lineamientos normativos de desarrollo urbano asignados para el predio, el cual corresponde a un lote autorizado para el establecimiento de una vivienda unifamiliar, de acuerdo con las Clausulas Primera y Tercera de la escritura de propiedad en que se indica que corresponde a una casa habitación, así como a las políticas urbanas consideradas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, toda vez que en los lotes habitacionales no se autorizará comercio y/o servicios, cuando se ubican en un fraccionamiento que cuenta con áreas destinadas para dicho uso, por lo que la propuesta modifica la estructura urbana existente ya que el mismo tratamiento se tendría que dar al resto de lotes habitacionales del fraccionamiento, además de no presentar condiciones que garanticen la dotación de estacionamiento requeridos para su actividad, por el Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro, lo que provoca la ocupación de la vía pública con vehículos ajenos al uso habitacional del fraccionamiento, modificando la habitabilidad del mismo, así mismo y conforme a la tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, y de acuerdo con la zonificación secundaria; en áreas consideradas con una zonificación de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), se considera prohibido el uso pretendido por el promotor y adicionalmente, el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para la dotación de actividades comerciales y de servicios como la pretendida, en donde se han establecido de manera gradual, actividades comerciales y de servicios, por lo que lo pretendido genera una mezcla inadecuada de actividades con los usos habitacionales de lotes colindantes, por lo que es necesario contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, debido a lo cual se deba respetar el uso de suelo habitacional siendo que su autorización sería un detonante que puede modificar la estructura del fraccionamiento, por lo cual se debe conservar el uso habitacional para el predio.

12. 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/2916/2017 de fecha 16 de mayo 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."

13. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por los ciudadanos Alberto Parada Medina, Martha Medina Tellez y Rodolfo Parada Elizondo, respecto al Cambio de Uso de Suelo para el Predio ubicado en el Boulevard Jurica la Campana número 1047,

Fraccionamiento Punta Juriquilla, el cual cuenta con Uso de Suelo actual H2 y se identifica con Clave Catastral 140100123274153 y superficie de 180 m2, con la finalidad de ubicar un consultorio dental.

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 entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, hoy en día Secretaría de Desarrollo Sostenible, documento que deberá estar fundado y motivado en la factibilidad de servicios y estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular. Analizado por la entonces 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 para el Predio ubicado en el Boulevard Jurica la Campana número 1047, Fraccionamiento Punta Juriquilla, el cual cuenta con Uso de Suelo actual H2 y se identifica con Clave Catastral 140100123274153 y superficie de 180 m2, con la finalidad de ubicar un consultorio dental, 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 Santa Rosa Jáuregui**, 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 007/0002, 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 Santa Rosa Jáuregui**, 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 Santa Rosa Jáuregui, 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 entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, indica que el uso propuesto es contrario a los lineamientos normativos de desarrollo urbano asignados para el predio, el cual corresponde a un lote autorizado para el establecimiento de una vivienda unifamiliar, de acuerdo con las Clausulas Primera y Tercera de la escritura de propiedad en que se indica que corresponde a una casa habitación, así como a las políticas urbanas consideradas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, toda vez que en los lotes habitacionales no se autorizará comercio y/o servicios, cuando se ubican en un fraccionamiento que cuenta con áreas destinadas para dicho uso, por lo que la propuesta modifica la estructura urbana existente ya que el mismo tratamiento se tendría que dar al resto de lotes habitacionales del fraccionamiento, además de no presentar condiciones que garanticen la dotación de estacionamiento requeridos para su actividad, por el Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro, lo que provoca la ocupación de la vía pública con vehículos ajenos al uso habitacional del fraccionamiento, modificando la habitabilidad del mismo, así mismo y conforme a la tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, y de acuerdo con la zonificación secundaria; en áreas consideradas con una zonificación de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), se considera prohibido el uso pretendido por el promotor y adicionalmente, el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para la dotación de actividades comerciales y de servicios como la pretendida, en donde se han establecido de manera gradual, actividades comerciales y de servicios, por lo que lo pretendido genera una mezcla inadecuada de actividades con los usos habitacionales de lotes colindantes, por lo que es necesario contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, debido a lo cual se deba respetar el uso de suelo habitacional siendo que su autorización sería un detonante que puede modificar la estructura del fraccionamiento, por lo cual se debe conservar el uso habitacional para el predio....”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2017, en el Punto 6, Apartado VI, Inciso 29 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 para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 1047, fraccionamiento Punta Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; de conformidad con la opinión técnica número 072/17, referida en el Considerando 11 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", 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.

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 Sostenible, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique al ciudadano Alberto Parada Medina...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 DE MAYO 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 23 de mayo de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA la modificación de la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura máxima permitida con el incremento de Altura de 7.50 metros a 13.09 metros, para el proyecto que se pretende desarrollar en el inmueble ubicado en la Calle Regules Sur número 4, Colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico, 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 aquellos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. El artículo 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 entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
6. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Mónica Alicia Lujan Barrón, solicita modificación de la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura máxima permitida con el incremento de Altura de 7.50 metros a 13.09 metros, para el proyecto que se pretende desarrollar en el inmueble ubicado en la Calle Regules Sur número 4, Colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico de esta Ciudad de Santiago de Querétaro; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número: 081/DAI/2016.

7. El solicitante acredita la propiedad del predio a través del siguiente instrumento:

7.1 Mediante copia de contrato privado de compraventa de fecha 23 de septiembre de 1942, documento certificado por la Lic. Vanessa Montes Alvarado, Subdirectora del Registro Público de la Propiedad, en el que se señala que el citado documento de propiedad presentado, es copia fotostática, sacada del documento inscrito bajo partida 457, libro 48-B de la Sección Primera de fecha 24 de septiembre de 1942.

8. De conformidad a lo citado por 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, por lo que de la petición realizada por la C. Mónica Alicia Lujan Barrón, se solicitó mediante el oficio SAY/DAI/682/2016 de fecha 26 de abril de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, misma 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/DDU/COU/EVDU/1342/2016, de fecha 13 de Septiembre de 2016 la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, remite estudio técnico bajo el número de Folio 164/16, derivado de la solicitud de la Ciudadana y con las especificaciones señaladas en su solicitud del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. *Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Mónica Alicia Luján Barrón, Albacea de la Sucesión Testamentaria a bienes de los CC. Justo Luján Sánchez y Consuelo Reyna Vega, solicita el Incremento de Altura de 7.50 mts. a 13.09 metros para el inmueble ubicado en la Calle Regules Sur N° 4, Colonia Centro, con superficie de 467.00 m² e identificado con la clave catastral 14 01 001 03 034 019; Delegación Municipal Centro Histórico.*

Lo anterior con el objeto de modificar la normatividad por zonificación respecto a la altura máxima permitida, para desarrollar una edificación con una altura de 13.09 metros.

2. *Se acredita la propiedad a favor de la C. Consuelo Reyna Vega del predio ubicado en la Calle Regules Sur N° 4, mediante copia del Contrato Privado de compraventa de fecha 23 de septiembre de 1942, documento certificado por la Lic. Vanessa Montes Alvarado, Subdirectora del Registro Público de la Propiedad, en el que se señala que el citado documento de propiedad presentado, es copia fotostática fiel y exacta sacada del documento inscrito bajo la Partida 457, Libro 48-B de la Sección Primera de fecha 24 de septiembre de 1942.*

3. *La Secretaría de Acuerdos del Juzgado Segundo de lo Familiar hace constar los documentos de las Constancias del Expediente 630/1992, derivado del Juicio Sucesorio Intestamentario a Bienes de Justo Luján Sánchez y Consuelo Vega Reyna, mediante las cual se hace presente ante el Juzgado y personal del mismo, la C. Mónica Alicia Luján Barrón manifestando su deseo de aceptar y protestar el cargo de albacea de la Sucesión Testamentaria a Bienes de Justo Luján Sánchez y Consuelo Vega Reyna.*

4. *Conforme a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 014/0002 de fecha 22 de abril de 2008, indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional Mixto con densidad de población de 200 Hab./Ha. (HCS2).*

5. *De conformidad con lo referido en el instrumento de planeación citado, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió el Dictamen de Uso de Suelo Folio DUS201508653 de fecha 11 de enero de 2016, en el que, con base al proyecto arquitectónico presentado dictamina Factible el Uso de Suelo para ubicar 6 Locales Comerciales con Bodega y 2 Locales de Servicios con Bodega, en el predio ubicado en la calle Regules Sur N° 4 Colonia Centro; señalando que deberá considerar en el proyecto un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 y una altura máxima permitida de 7.50 metros.*

6. De acuerdo con la petición del promotor, considera el desarrollo de su proyecto con una altura máxima de 13.09 metros a partir del nivel de banqueteta, que incluye pretilos, lo que implica un incremento en la altura máxima permitida para edificaciones en la zona de 5.59 metros, sin que se presente el proyecto arquitectónico de la propuesta, que permita conocer las características y alcances de la edificación, misma que conforme al dictamen de uso de suelo referido, podría ser para instalar locales comerciales y de servicios, para lo cual debe cumplir con la normatividad y lineamientos que le correspondan de conformidad con el instrumento de planeación anteriormente referido, así como a la normatividad aplicable del Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro vigente, lo que incluye la dotación de las áreas de estacionamiento necesarios para cubrir sus requerimientos.

7. En la zona en la que se ubica el predio predominan los usos habitacionales, sin embargo presenta una entremezcla de actividades comerciales y/o de servicios de baja intensidad, en donde los usos predominantes son compatibles con los usos habitacionales predominantes en la zona, en donde se observan edificaciones desarrolladas en dos y tres niveles, las cuales en general no exceden de una altura de 8.00 metros a partir del nivel de banqueteta, con construcciones alineadas al límite de las vialidades, en donde se guarda una tipología de construcciones similares, no obstante sobre la calle Ignacio Pérez y Avenida Tecnológico, se cuenta con edificaciones de mayor altura.

En lo que se refiere a la vialidad de acceso, si bien su sección es aproximadamente de 10.00 metros, con banquetas de concreto y arroyo de asfalto, es considerada una vialidad secundaria urbana de conexión que se comunica al norte y a una distancia menor de 50.00 metros con la calle Francisco I. Madero, vialidad que adquiere un carácter primario al conectar con la Avenida Tecnológico y la Avenida 5 de Febrero.

8. Se hace notar que de acuerdo a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, el predio se ubica en una zona catalogada como "Zona Habitacional Contemporánea y Contemporánea Mixta", la cual se distribuye perimetralmente de forma concéntrica, cuya ocupación se dio en su mayoría después de mediados del siglo XX y forman parte de la Zona de Transición entre el Centro Histórico propiamente dicho y la urbanización reciente.

Derivado de lo anterior, mediante oficio No. 401.F(6)138.2016/MH-029/16 de fecha 10 de febrero de 2016, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, Delegación Querétaro, a través del Delegado, Lic. José Manuel Naredo Naredo, atendiendo la petición del ciudadano Manuel Cuauhtémoc Ortiz Salinas, respecto a que se determine la calidad monumental del inmueble con clave catastral 14 01 001 03 034 019, ubicado en la calle Regules Sur No. 4 Mza.-27, Delegación Centro Histórico, informa que: El inmueble data del Siglo XX, No es un Monumento Histórico, Ni colinda con Monumento Histórico Alguno, además de no ubicarse dentro de la Zona de Monumentos Históricos alguna. Por lo que No tiene competencia, para dictaminar al respecto.

9. Posteriormente con fecha 30 de agosto de 2016, el Lic. José Manuel Naredo Naredo, en su calidad de Delegado del Instituto Nacional de Antropología e Historia, Delegación Querétaro, emite el oficio 401.F.(6)138.2016/MH-246/16, en el que señala que el inmueble, se ubica en un área de transición de la zona de monumentos históricos en sus perímetros "A" y "B3", y considerando que la declaratoria de zona de monumentos históricos menciona:

"El perfil urbano de la zona se caracteriza por los volúmenes de las torres y cúpulas de sus iglesias. Por otra parte también destacan el Cerro de Las Campanas y la Alameda, así como el Acueducto y las lomas donde se asentaron los barrios de la Santa Cruz y San Francisquito".

Por lo que con la altura propuesta de la construcción, se estaría compitiendo con las alturas de los volúmenes de las torres y cúpulas de las iglesias, característicos de la zona. Por lo que se recomienda que la altura total de la edificación se apegue a lo señalado en el Plan Parcial de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, en el que se señala para el inmueble, una altura de 7.50 metros.

10. Adicionalmente, la C.P. Fátima Yadira Montes Fraire, Delegada Municipal de Centro Histórico, mediante oficio DCH/AC/2397/16, emite su opinión en sentido negativo, de conformidad a la encuesta tendiente a conocer el impacto social que se generaría en la zona por el proyecto a desarrollar.

11. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio cuenta con frente a la calle Regules, misma que en su arroyo vehicular cuenta con carpeta asfáltica, y banquetas y guarniciones de adoquin de cantera, adicionalmente, la zona cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público.

Si bien sobre la calle que da frente al predio, se genera una entremezcla de usos habitacionales, comerciales y de servicios, predomina el uso habitacional en la zona, siendo que las actividades comerciales y de servicios establecidas en el sitio, son consideradas de baja y mediana intensidad.

Actualmente al interior del predio se cuentan en proceso de desarrollo obras de construcción, y al frente del predio se cuenta con delimitación del predio a fin de proteger el paso de transeúntes en la zona.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente No Viable modificar la normatividad por zonificación respecto a la altura máxima permitida con el Incremento de Altura de 7.50 mts. a 13.09 mts., para el proyecto que se pretende desarrollar en el inmueble ubicado en la Calle Regules Sur No. 4, Col. Centro, con superficie de 467.00 m² e identificado con la clave catastral 14 01 001 03 034 019; Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior dado que a altura solicitada es superior a la establecida y propuesta por el instrumento de planeación urbana que inciden en el área, lo que modifica el perfil urbano de la zona, así como la proporción y simetría arquitectónica del sitio, al ubicarse el predio en una zona de transición, de la zona de monumentos históricos en sus perímetros "A" Y "B3", afectando el equilibrio y armonía del medio y su entorno, acorde con lo señalado en el oficio 401.F.(6)138.2016/MH-246/16 del Delegado del Instituto Nacional de Antropología e Historia, Delegación Querétaro, en el que recomienda que la altura total de la edificación se apegue a lo señalado en el Plan Parcial de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, y que señala para el inmueble una altura máxima de la edificación de 7.50 metros, toda vez que con la altura pretendida para la edificación a 10.30 metros, se estaría compitiendo con las alturas de los volúmenes de las torres y cúpulas de las iglesias, característicos de la zona, además de ubicarse sobre una vialidad secundaria urbana, sobre la que se ubican actividades de baja intensidad, con un impacto social negativo, conforme a lo señalado en el oficio DCH/AC/2397/16, de la Delegada Municipal de Centro Histórico, derivado de la encuesta de impacto social llevada a cabo por dicha instancia, por lo cual se debe respetar la normatividad por zonificación respecto a la altura máxima permitida señalada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro.

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.

10. De conformidad con el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, deberán establecer un horizonte de planeación, no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo y tendrá como mínimo los siguientes elementos:

a. **Nivel Antecedentes.** Contendrá el origen del programa, el crecimiento histórico urbano del ámbito territorial de aplicación y la fundamentación jurídica. Analizará la situación actual y la tendencia del área o elemento del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos de ámbito regional, medio físico natural, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, administración del desarrollo urbano y el diagnóstico pronóstico integrado;

b. **Nivel Normativo.** Se plantearán los objetivos y metas que se pretenden alcanzar con la ejecución de programas planteados en el corto, mediano y largo plazo, tomando en cuenta los componentes de la estructura urbana y su dosificación. Se contemplarán las condicionantes de los demás instrumentos de planeación urbana que se encuentren vigentes dentro del área normativa del instrumento de que se trate;

c. **Nivel Estratégico.** Se hará un análisis y una determinación de las acciones futuras requeridas para alcanzar los objetivos del programa, así como la distribución general de la población y de las actividades económicas, la vivienda, el equipamiento urbano y la infraestructura, orientados por la definición y constitución de usos, destinos, reservas, provisiones y áreas de preservación ecológica. Se establecerán las políticas a aplicar y se elaborará una estrategia general, integrando estrategias en función del ordenamiento ecológico, en el marco del desarrollo urbano. Incluirá la estructura urbana y la definición de la zonificación del territorio en concordancia con los plazos de desarrollo establecidos;

d. **Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.** El cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:

- i. Bases Financiero-Programáticas; se preverán los recursos que se requerirán para alcanzar los lineamientos programáticos.
- ii. Acciones e Inversiones; contendrán las prioridades del gasto público y privado.
- iii. Corresponsabilidad Sectorial; determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, estableciendo la participación de los organismos públicos, privados y sociales responsables de su ejecución y del cual se derivarán los proyectos ejecutivos.

e. **Nivel Instrumental.** Contendrá el conjunto de instrumentos, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa; y

f. **Anexo Gráfico.** Expresará en forma gráfica la problemática, potencialidades, estrategia y acciones propuestas.

11. Bajo ese marco normativo surgen los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, los cuales son de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria.

12. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Centro Histórico, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico 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 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, de conformidad con el artículo 47 segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra dicen:

“... Una vez aprobado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Ayuntamiento del Municipio que corresponda, ordenará la publicación de una versión abreviada en la Gaceta Municipal, en caso de contar con ésta, así como la publicación de dicha versión en el Periódico Oficial del Gobierno Estado “La Sombra de Arteaga” y en un periódico de mayor circulación en la Entidad...”

Artículo 48. Una vez publicado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales.

La forma de inscripción y la consulta del Programa a que se refiere este artículo, se hará en los términos que al efecto prevea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio;...”

13. Su difusión y publicidad lo es atendiendo al Principio de Seguridad Jurídica, es decir dándole la certeza al ser humano de saber a qué atenerse, le da la posibilidad de desarrollar su actividad, previendo en buena medida cuál será la marcha de su vida jurídica, por la tal motivo, tal como se establece en el ordenamiento legal, que antecede, la consulta queda a disposición de los ciudadanos, en caso particular podrá acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad.

14. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Centro Histórico, constituye un elemento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en el que se establecen: antecedentes; normatividad; políticas y estrategias; instrumentación y evaluación de las acciones.

Dicho documento contiene un análisis exhaustivo de las condiciones referentes a: infraestructura instaladas, consistentes en verificar los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, electricidad, alumbrado; servicios urbanos como transporte público, recolección de basura; los elementos de equipamiento urbano relativo a la salud, educación, recreación, deporte, medio ambiente, entre otras cosas.

Una **parte integrante** del Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico, **es el Plano autorizado**, anexo que forma parte integrante del acuerdo y que se encuentra en los Archivos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el cual se especifican claramente los usos de suelo, así como diversas tablas normativas concernientes a cada zona.

Para robustecer lo anteriormente señalado, se describe el contenido del plano autorizado anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, señalándose textualmente lo siguiente:

I. Parte inferior izquierda del plano autorizado:

“EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRÁFICO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL CENTRO HISTÓRICO, CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRA DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, APROBÓ EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOS MIL SIETE, Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERETARO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CON FORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARÍA.

SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 05 CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL OCHO...”



II. Parte derecha del plano autorizado ("mapa") contiene:

- Sello Institucional del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro
- Firmas autorizadas
- Imagen Institucional "Todos por Querétaro" Plan de Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Centro Histórico.
- Simbología: usos de suelo ("tablas"):
- H1 Habitacional hasta 100 hab/ha
- H2 Habitacional hasta 200 hab/ha
- H3 Habitacional hasta 300 hab/ha
- H4 Habitacional hasta 400 hab/ha
- H2S Habitacional con servicios hasta 200 hab/ha
- H4S Habitacional con servicios hasta 400 hab/ha
- CS Comercio y Servicios
- IL Industria Ligera
- IM Industria Mediana
- IP Industria Pesada

DESTINOS DEL SUELO

- EA Espacios Abiertos (Plazas, parques, jardines, camellones)
- EI Equipamiento Institucional
- ER Equipamiento Regional
- EE Equipamiento Especial
- EIN Equipamiento Infraestructura

ESTRUCTURA URBANA

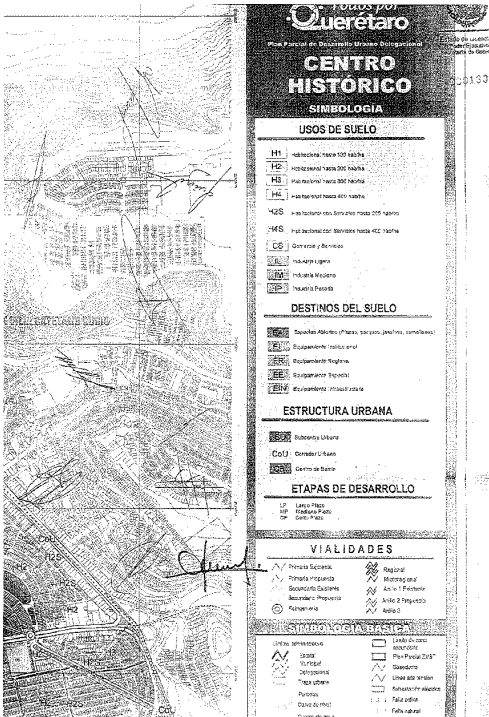
ETAPAS DE DESARROLLO

VIALIDADES

SIMBOLOGÍA BÁSICA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

FECHA DIC.2007, NO. PLANO E.4., ESC: 1:1000



III. Parte del plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, describe los usos de suelo de los diferentes polígonos, tal como se señaló en el apartado que antecede, en él se advierte que el predio ubicado en Fray Pedro de Gante No. 81, Fraccionamiento Cimatario cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha (H2).



Asimismo para corroborar la información, cualquier interesado puede acudir al modulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad, a fin de consultar el Plan de Desarrollo Municipal de la Delegación Centro Histórico, lugar en donde se encuentran los planos autorizados, que sirven como base para determinar los usos de suelo para Delegación en comento y en general para el Municipio de Querétaro.

15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 164/16 de fecha 13 de Septiembre de 2016, 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."

16. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/2916/2017 de fecha 16 de mayo de 2017**, se remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

17. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se reunió para analizar la solicitud presentada por la C. Mónica Alicia Lujan Barrón, mediante la cual solicitó modificación de la normatividad por zonificación respecto a la altura máxima permitida con el Incremento de Altura de 7.50 mts. a 13.09 mts., para el proyecto que se pretende desarrollar en el inmueble ubicado en la Calle Regules Sur No. 4, Col. Centro.

Por todo lo vertido en los considerandos que anteceden, se hacen las siguientes consideraciones:

18. Analizada la **Opinión Técnica número 164/16** de fecha 13 de Septiembre de 2016, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, del Municipio de Querétaro, en la que se considera como técnicamente **No Viable** modificación de la normatividad por zonificación respecto a la altura máxima permitida con el Incremento de Altura de 7.50 mts. a 13.09 mts., para el proyecto que se pretende desarrollar en el inmueble ubicado en la Calle Regules Sur No. 4, Col. Centro, y de conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento que fue aprobado por el Honorable 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 499134, se observó que el predio identificado en Calle Regules Sur No. 4, Colonia Centro, cuenta con una altura autorizada de 7.50 metros, para lo cual se solicita sea autorizada una altura de 13.00 metros más 9 centímetros para pretiles y la instalación del tinaco de agua, por lo que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social la acción de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y; ordenamiento 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)..."

a) Asimismo y tomando en consideración lo dispuesto por 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 cuanto a la factibilidad de servicios, estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular, así como al impacto social y urbano que con la modificación puede generarse al Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, este órgano colegiado considera legalmente bien sustentada dicha determinación.

b) 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..."

c) En consecuencia, el citado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico, documento técnico jurídico de planeación urbana 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 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, 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.

19. Del análisis realizado y los argumentos esgrimidos al asuntos que nos ocupa, es que la **Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología**, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, que como se ha dicho **es una norma de carácter general y al no haber sido impugnado, abrogado o derogado, es válidamente aplicable al caso que nos ocupa.**

Lo anterior toda vez que de conformidad con lo señalado en la carta urbana de la Delegación Municipal Centro Histórico, 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 012/0002, mismo que se encarga de regular los usos de suelo en el Municipio de Querétaro, indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), 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 200 hab./ha. (H2), con un impacto social negativo, conforme al oficio DCH/AC/2505/16 Folio No. 2238, de fecha 31 de agosto de 2016, de la delegación Municipal de Centro Histórico, en donde 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, lo cual no se cumple, adicionalmente y para predios mayores a 161 m² de superficie, se considera que deberán contar con 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 la modificación de uso de suelo es contrario a las políticas y lineamientos normativos de desarrollo urbano para el fraccionamiento Cimatario, autorizado con un carácter de tipo residencial, mismas que tienen el propósito de contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, que inciden sobre las calles locales del fraccionamiento, dentro del que se ubica el predio, el cual cuenta con infraestructura urbana que no está diseñada para actividades comerciales o de servicios de mediana y alta intensidad, lo que conlleva un incremento natural de vehículos sobre vialidades locales, promoviendo una mezcla inadecuada por la utilización de actividades comerciales y/o de servicios, con el tránsito local que generan los residentes del fraccionamiento, y su autorización sería un detonante para incentivar la instalación de actividades diferentes al uso residencial con el que fue autorizado el fraccionamiento, generando un impacto urbano y social negativo por las molestias que dichas actividades provocan a los residentes del fraccionamiento, derivado de lo cual se debe conservar el uso habitacional con que cuenta el predio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2017, en el Punto 6, Apartado VI, Inciso 23 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

UNICO.- NO SE AUTORIZA la modificación de la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura máxima permitida con el incremento de Altura de 7.50 metros a 13.09 metros, para el proyecto que se pretende desarrollar en el inmueble ubicado en la Calle Regules Sur número 4, Colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico, de acuerdo a la Opinión Técnica No. **164/16**, señalada 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 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 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 Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Centro Histórico y a la C. Mónica Alicia Lujan Barrón...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 DE MAYO 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, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población a 550 Hab./Ha., y Servicios para el predio ubicado en Avenida 34, Colonia Lomas de Casa Blanca, identificado como Fracción 1, lote 4 manzana 203, zona 17, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. 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 en la Secretaría del Ayuntamiento el 8 de noviembre de 2016, por la ciudadana Esther Centeno Maldonado, mediante la cual solicitó: "... el cambio de densidad de 400 habitantes por hectárea y de servicios a 550 habitantes por hectárea y de servicios...", lo anterior para el predio identificado como Fracción 1, lote 4, manzana 203, zona 17, ubicado en la avenida 34, colonia Lomas de Casa Blanca, en la Delegación Josefa Vergara y Hernández, solicitud que fue radicada en el expediente número 307/DAI/2016.
7. Que la solicitante acredita la propiedad del predio, mediante la escritura pública número 11,431 de fecha 4 de marzo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Victor Resendiz Zúñiga, Notario Titular de la notaría pública número 1, del Cuarto Distrito Judicial del Estado correspondiente a Toliman; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 454670/0005 de fecha 15 de diciembre de 2014.
8. De conformidad a lo citado por 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, por lo que de la petición realizada por la ciudadana Esther Centeno Maldonado, se solicitó mediante el oficio SAY/DAI/2354/2016 de fecha 23 de noviembre 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/DDU/COU/EVDU/0152/2017, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 20 de febrero de 2017, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, remite la Opinión Técnica bajo el número de **Folio 030/17**, de la cual se desprende lo siguiente:

“... ”

ANTECEDENTES

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **la C. Esther Centeno Maldonado, solicita el cambio de densidad de población de 400 hab./ha. y servicios a 550 hab./ha. y Servicios, para el predio ubicado en Avenida 34, Colonia Lomas de Casa Blanca, identificado como fracción 1, lote 4, manzana 203, zona 17, en la delegación Josefa Vergara y Hernández.**

Lo anterior, derivado de la necesidad de la propietaria del predio, de poder regularizar la construcción existente en el inmueble de su propiedad

2. Se acredita la propiedad del predio en estudio a favor de la C. Esther Centeno Maldonado, mediante escritura 11,431, de fecha 4 de marzo de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Víctor Reséndiz Zúñiga, Notario Titular de la Notaría número 1, de esta demarcación, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 454670/0005 de fecha 15 de diciembre de 2014.

En base a lo referido en la citada escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie total de 149.00 m² y se identifica con clave catastral 14 01 001 17 272 007.

3. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, con fecha 16 de enero de 2014, emite la licencia de construcción LCO201400034, en la cual se autoriza la construcción de dos locales comerciales y una casa habitación, en el predio en estudio.

4. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 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 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S).

5. Con base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el dictamen de uso de suelo, identificado con folio DUS201606773, de fecha 8 de septiembre de 2016, en el cual se señala que una vez analizada su petición y con base a la densidad de población y a la superficie del predio, la cual es insuficiente para el total de usos solicitados, se dictamina no factible ubicar dos departamentos y dos locales comerciales y/o de servicios.

6. La Colonia Lomas de Casa Blanca surgió como desarrolló en una sección de la zona de Asentamientos Humanos del Ejido Casa Blanca, la cual fue regularizada por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra “CoReTT”, en la que se estableció vivienda de tipo popular en uno y dos niveles principalmente, con una lotificación heterogénea en su superficie y características físicas, Dada la extensión del asentamiento y de su estructura vial, se generó una entremezcla de usos habitacionales con actividades comerciales y de servicio de baja y mediana intensidad, incidiendo sobre las arterias viales principales como son las calles 25, 27, 37 en sentido norte – sur y en sentido oriente – poniente sobre la Avenida 8 y las calles 14 y 22, sin que se conformará un área específica para servicios, los cuales se encuentran distribuidos y diseminados en la totalidad de su poligonal, en donde además y debido a que el origen de la colonia fue irregular, se instalaron actividades de mediana y alta intensidad como talleres mecánicos automotrices, bodegas de materiales para la construcción, bodegas de almacenamiento, locales de venta de materiales para construcción, de refacciones automotrices, entre otros, mismos que en algunos casos se encuentran colindantes a predios en donde se han establecido actividades culturales y servicios educativos, como de usos habitacionales, lo que provocó que se generará una entremezcla de usos diversos no solo en la periferia, sino al interior de la colonia.

7. De acuerdo con la superficie 197.00 m² y la densidad de población de 400 hab./ha., con que cuenta el predio, es posible el desarrollo de una vivienda, siendo que para el establecimiento de las dos viviendas pretendidas, requiere de una densidad de población de 550 hab./ha,

De lo anterior se hace notar que no obstante que cuenta con una licencia de construcción reciente para una vivienda, el promotor modificó el proyecto original con la construcción de un nivel, habilitando para una vivienda adicional además de los dos locales comerciales, con la ocupación de un porcentaje elevado de la superficie del predio, sin considerar espacios para estacionamiento en su interior para la totalidad de usos pretendidos, con lo que no da cumplimiento a los coeficiente señalados en la la normatividad por zonificación referida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la

Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, así como a los lineamientos del reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, por lo que no sería procedente la regularización de la construcción con dichas características, no obstante que se considerara procedente su petición.

8. En visita de inspección a la zona para conocer las condiciones y características del sitio, se observó que el predio se ubica en la esquina conformada por la calle 25 y la Avenida 34, de la Colonia Lomas de Casa Blanca, destacando que el arroyo vehicular de la calle 25 se desarrolla a base de carpeta asfáltica, misma que se encuentra en buen estado de conservación, y la Avenida 24 se desarrolla a base de empedrado en regular estado de conservación, contando al frete del predio con banquetas y guarnición de concreto,

Adicionalmente se observa que al interior del predio, se llevó a cabo una construcción desarrollada en tres niveles, la cual ocupó la totalidad del predio, no observando la existencia de espacios para estacionamiento al interior del inmueble. Así mismo se observa que en la zona se cuenta con red sanitaria, hidráulica y eléctrica así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente No Viable el incremento de densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S) a uso habitacional con densidad de población de 550 hab./ha. y servicios, para el predio ubicado en Avenida 34, Colonia Lomas de Casa Blanca, identificado como fracción 1, lote 4, manzana 203, zona 17, en la delegación Josefa Vergara y Hernández, con clave catastral 14 01 001 17 272 007, y superficie total de 149.00 m².**

Lo anterior dada la superficie del predio y toda vez que el promotor modificó el proyecto original autorizado, con el desarrollo de una construcción reciente que no cumple con los parámetros y coeficientes establecidos en la normatividad por zonificación que señala el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, así como no dar cumplimiento con lo referido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, al no cumplir con la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de acuerdo a los usos establecidos en el sitio, transformando la vocación habitacional unifamiliar original con un uso habitacional más intensivo mezclado con comercios, sin garantizar una interrelación adecuada al afectar la imagen urbana del entorno al crear un proyecto que origina un hacinamiento innecesario al dar un aprovechamiento excesivo, por lo que el predio debe de conservar el uso de suelo y la densidad de población asignada en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

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. De conformidad con el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, deberán establecer un horizonte de planeación, no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo y tendrá como mínimo los siguientes elementos:

- I. **Nivel Antecedentes.** Contendrá el origen del programa, el crecimiento histórico urbano del ámbito territorial de aplicación y la fundamentación jurídica. Analizará la situación actual y la tendencia del área o elemento del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos de ámbito regional, medio físico natural, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, administración del desarrollo urbano y el diagnóstico pronóstico integrado;
- II. **Nivel Normativo.** Se plantearán los objetivos y metas que se pretenden alcanzar con la ejecución de programas planteados en el corto, mediano y largo plazo, tomando en cuenta los componentes de la estructura urbana y su dosificación. Se contemplarán las condicionantes de los demás instrumentos de planeación urbana que se encuentren vigentes dentro del área normativa del instrumento de que se trate;
- III. **Nivel Estratégico.** Se hará un análisis y una determinación de las acciones futuras requeridas para alcanzar los objetivos del programa, así como la distribución general de la población y de las actividades económicas, la vivienda, el equipamiento urbano y la infraestructura, orientados por la definición y constitución de usos, destinos, reservas, provisiones y áreas de preservación ecológica. Se establecerán las políticas a aplicar y se elaborará una estrategia general, integrando estrategias en función del ordenamiento ecológico, en el marco del desarrollo urbano. Incluirá la estructura urbana y la definición de la zonificación del territorio en concordancia con los plazos de desarrollo establecidos;
- IV. **Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.** El cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:
 - a) Bases Financiero-Programáticas; se preverán los recursos que se requerirán para alcanzar los lineamientos programáticos.
 - b) Acciones e Inversiones; contendrán las prioridades del gasto público y privado.
 - c) Corresponsabilidad Sectorial; determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, estableciendo la participación de los organismos públicos, privados y sociales responsables de su ejecución y del cual se derivarán los proyectos ejecutivos.
- V. **Nivel Instrumental.** Contendrá el conjunto de instrumentos, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa; y
- VI. **Anexo Gráfico.** Expresará en forma gráfica la problemática, potencialidades, estrategia y acciones propuestas.

11. Bajo ese marco normativo surgen los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, los cuales son de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que los rigen, a su contenido y a la interpretación jurisdiccional, y al encontrarse vigente es de aplicación obligatoria.

12. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento que fue aprobado por el Honorable Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 1 de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio 010/0002 el 22 de abril de 2008, lo anterior de conformidad con el artículo 47 segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra dicen:

"... Una vez aprobado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Ayuntamiento del Municipio que corresponda, ordenará la publicación de una versión abreviada en la Gaceta Municipal, en caso de contar con ésta, así como la publicación de dicha versión en el Periódico Oficial del Gobierno Estado "La Sombra de Arteaga" y en un periódico de mayor circulación en la Entidad...

Artículo 48. Una vez publicado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales.

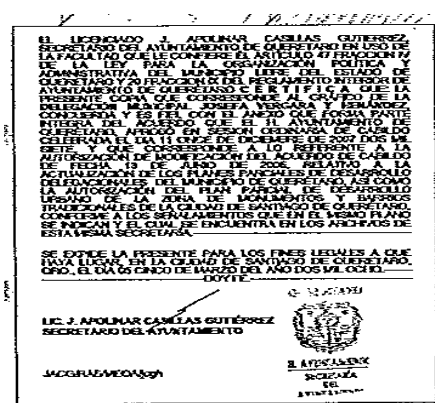
La forma de inscripción y la consulta del Programa a que se refiere este artículo, se hará en los términos que al efecto prevea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio;..."

13. Su difusión y publicidad se efectúa atendiendo al Principio de Seguridad Jurídica, es decir dándole la certeza al ser humano de saber a qué atenerse, le da la posibilidad de desarrollar su actividad, previendo en buena medida cuál será la marcha de su vida jurídica, por tal motivo, tal como se establece en el ordenamiento legal, que antecede, la consulta queda a disposición de los ciudadanos, en caso particular podrá acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad.

14. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Josefa Vergara y Hernández, constituye un elemento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en el que se establecen: antecedentes; normatividad; políticas y estrategias; instrumentación y evaluación de las acciones, asimismo dicho documento contiene un análisis exhaustivo de las condiciones referentes a: infraestructura instaladas, consistentes en verificar los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, electricidad, alumbrado; servicios urbanos como transporte público, recolección de basura; los elementos de equipamiento urbano relativo a la salud, educación, recreación, deporte, medio ambiente, entre otras cosas.

Una **parte integrante** del Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernández, **es el Plano autorizado**, anexo que forma parte integra del acuerdo y que se encuentra en los Archivos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el cual se especifican claramente los usos de suelo, así como diversas tablas normativas concernientes a cada zona.

Para robustecer lo anteriormente señalado, se describe el contenido del plano autorizado anexo que forma parte integra del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, señalándose textualmente lo siguiente:



I. Parte inferior izquierda del plano autorizado:

"EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRÁFICO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ, CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, APROBÓ EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOS MIL SIETE, Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERETARO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS

TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CON FORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARÍA.

SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 05 CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL OCHO...”

II. Parte derecha del plano autorizado (“mapa”) contiene:

- Sello Institucional del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro
- Imagen Institucional “Todos por Querétaro” Plan de Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Josefa Vergara y Hernández.
- Simbología: usos de suelo (“tablas”):
 - H0.5 Habitacional hasta 50 hab/ha
 - H1 Habitacional hasta 100 hab/ha
 - H2 Habitacional hasta 200 hab/ha
 - H3 Habitacional hasta 300 hab/ha
 - H4 Habitacional hasta 400 hab/ha
 - H2S Habitacional con servicios hasta 200 hab/ha
 - H4S Habitacional con servicios hasta 400 hab/ha
 - CS Comercio y Servicios
 - IM Industria Mediana
 - IL Industria Ligera
 - PEPE Preservación Ecológica, Protección Especial
 - PEUM Preservación Ecológica de Usos Múltiples
- Destinos del suelo;
- Estructura urbana;
- Etapas de desarrollo;
- Vialidades;
- Simbología básica
- Zonificación Secundaria.
- Fecha Dic.2007, No. Plano E.4., Esc: 1:18000



III. Parte del plano autorizado, anexo que forma parte integral del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, describe los usos de suelo de los diferentes polígonos, tal como se señaló en el apartado que antecede, en él se advierte que el predio que nos ocupa ubicado en la Avenida 34 de la colonia Lomas de Casa Blanca, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha y Servicios (H2S).



Asimismo para corroborar la información, cualquier interesado puede acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad, a fin de consultar el Plan de Desarrollo Municipal de la Delegación Josefa Vergara y Hernández, lugar en donde se encuentran los planos autorizados, que sirven como base para determinar los usos de suelo para Delegación en comento y en general para el Municipio de Querétaro.

15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 30/17 de fecha 15 de febrero de 2017, 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 6 de marzo de 2017, se 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.”

16. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se reunió para analizar la solicitud presentada por la ciudadana Esther Centeno Maldonado, mediante la cual solicitó “... el cambio de densidad de 400 habitantes por hectárea y de servicios a 550 habitantes por hectárea y de servicios...”, lo anterior para el predio identificado como Fracción 1, lote 4, manzana 203, zona 17, ubicado en la avenida 34, colonia Lomas de Casa Blanca, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Por todo lo vertido en los considerandos que anteceden, se hacen las siguientes consideraciones:

a) Analizada la **Opinión Técnica número 030/17** de fecha 15 de febrero de 2017, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, del Municipio de Querétaro, en la que se considera como técnicamente No Viable el incremento de densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S) a uso habitacional con densidad de población de 550 hab./ha. y servicios, para el predio ubicado en Avenida 34, Colonia Lomas de Casa Blanca, identificado como Fracción 1, lote 4 manzana 203, zona 17, en la Delegación Josefa Vergara y Hernández, con clave catastral 14 01 001 17 272 007, y superficie total de 149.00 m²., y de conformidad con lo señalado por 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 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 010/0002, se verificó que el predio que nos ocupa cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha y Servicios (H4S), 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)..."

b) Asimismo y tomando en consideración lo dispuesto por 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 cuanto a la factibilidad de servicios, estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular, así como al impacto social y urbano que con la modificación puede generarse al Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, este órgano colegiado considera legalmente bien sustentada dicha determinación.

c) 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..."

d) En consecuencia, el citado **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 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 010/0002, 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.**

17. Del análisis realizado y los argumentos esgrimidos al asuntos que nos ocupa, es que la **Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología**, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, que como se ha dicho **es una norma de carácter general y al no haber sido impugnado, abrogado o derogado, es válidamente aplicable al caso que nos ocupa.**

Lo anterior, dada la ubicación del predio en una zona en que se limita el desarrollo de proyectos con las condiciones proyectadas, con base a que la modificación a las restricciones en la normatividad solicitada, es contraria a las políticas establecidas para el sitio en que se encuentra el predio por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, donde se considera conservar los elementos de la imagen que den homogeneidad e integración a la expresión urbana de la zona.

Siendo que la altura y número de niveles solicitados es superior respecto a las edificaciones existentes en el sitio, no cumple con los coeficientes señalados en la normatividad por zonificación referida en el Plan Parcial del Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, así como con los lineamientos del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, por lo que no es procedente la regularización de la construcción de referencia.

Adicionalmente cabe señalar que la construcción en comento, no cuenta con espacio para estacionamiento, para la totalidad de los usos pretendidos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, lo que generaría un impacto negativo en materia de movilidad, toda vez que ante la falta de estacionamiento se incide la ocupación de la vía pública para tal fin, lo que repercute en la saturación vial y la movilidad del sitio, por lo que de pretender llevar a cabo cualquier tipo de proyecto en el sitio, el promotor debe ajustarse a los parámetros establecidos en la normatividad aplicable para la zona de conformidad con la normatividad establecida en los instrumentos de planeación correspondientes, debiéndose ajustar al proyecto que se tiene autorizado por la autoridad municipal, debiendo dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Reglamento de Construcción 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 14, 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 Incremento de Densidad de Población a 550 Hab./Ha. y Servicios, para el predio ubicado en Avenida 34, Colonia Lomas de Casa Blanca, identificado como Fracción 1, lote 4 manzana 203, zona 17, en la Delegación Josefa Vergara y Hernández; lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica citada 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 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 de Desarrollo Urbano; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, y notifique a la ciudadana Esther Centeno Maldonado.”

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 23 de mayo de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 1005, fraccionamiento Punta Juriquilla, 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 Y VI, 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. 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 en la Secretaría del Ayuntamiento el día 11 de agosto de 2016, por la ciudadana Julieta del Castillo Kauffmann quien solicita el Cambio de Uso de Suelo, para el predio ubicado en Boulevard Jurica la Campana Número 1005, fraccionamiento Punta Juriquilla, Santa Rosa Jáuregui, a *“(Comercio y servicio básico compatible con vivienda y consultorios médicos tipo “A”)*”; dicho predio se identifica con clave catastral 140100123274254 y cuenta con una superficie de 180 m2, radicándose el expediente número 221/DAI/2016.
7. La solicitante acredita la propiedad del predio sobre el que solicita el Cambio de Uso de Suelo a través de la escritura pública número 85,758 de fecha 7 de octubre de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Titular de la Notaría número 7 de la demarcación de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 204398/0008 de fecha 5 de febrero de 2015.
8. De conformidad a lo citado por 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 estudio técnico emitido por la autoridad municipal, por lo que de la petición realizada por la C. Julieta del Castillo Kauffmann, se solicitó mediante el oficio SAY/DAI/1747/2016 de fecha 9 de septiembre de 2016, a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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/DDU/COU/EVDU/0429/2017, de fecha 26 de abril de 2017, la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible, remite Estudio Técnico al respecto bajo el número de **Folio 076/17**, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Julieta del Castillo Kauffmann, solicita el cambio de uso de suelo, para el inmueble ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 1005, fraccionamiento Punta Juriquilla, identificado con clave catastral 14 01 001 23 274 254 y superficie de 180.00 m², delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior con la finalidad de arrendar el inmueble para instalar un consultorio médico dental.

2. Se acredita la propiedad del lote 203, de la manzana 1, ubicado en Boulevard Jurica La Campana perteneciente al fraccionamiento Punta Juriquilla, a favor de la C. Julieta del Castillo Kauffmann, mediante escritura 85,758 de fecha 7 de octubre de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Titular de la Notaría número 7 de la demarcación de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 204398/0008 de fecha 5 de febrero de 2015.

De acuerdo a los datos de Propiedad y la documentación presentada por el solicitante, el predio cuenta con una superficie de 180.00 m².

3. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verifico que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

4. De revisión a la Tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, se verificó que de acuerdo con la zonificación secundaria; en áreas consideradas con una zonificación de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), se considera prohibido el uso pretendido por el promotor.

Lo anterior dado que en los lineamientos referidos en el punto 2. a) de zonificación secundaria de dicha tabla, solamente considera para el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en predios con zonificación H2, la autorización hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie, lo que no se cumple para el predio en estudio.

5. Con base en lo señalado en los puntos anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro emite la viabilidad de uso de suelo IUS201604675 de fecha 14 de julio de 2016, en la que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), derivado de lo referido se señala que con base a la ubicación del predio y superficie, se determina no viable ubicar un local comercial y/o de servicios anexo a casa habitación, 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 de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, destinar el predio a comercio y/o servicio está considerado como prohibido.

6. El fraccionamiento Punta Juriquilla, corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial medio, ubicado al norte de la ciudad en la zona denominada juriquilla, el cual cuenta con una densidad de población de 200 hab./ha, y en donde se ha llevado a cabo la construcción de viviendas de tipo residencial, no obstante al momento de ser autorizado el fraccionamiento, se consideraron predios con uso mixto comercial y habitacional, ubicados al sur poniente del desarrollo en las Etapas 3 y 4 y que conforman una superficie aproximada de 19,887.00 m², en los que se prevé la dotación de edificaciones para actividades comerciales y de servicios para atender la demanda de servicios de los colonos del fraccionamiento.

7. Con la finalidad de garantizar el carácter habitacional del fraccionamiento en los lotes habitacionales no se autorizan actividades comerciales y/o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, situación que hasta el momento se conserva, siendo que de acuerdo con la petición del promotor, pretende modificar el uso habitacional asignado al predio para establecer en el sitio un consultorio dental, sin embargo el acceso tanto al área habitacional, como al área de servicio (consultorio

dental), se llevaría a cabo a través de un acceso único y compartido, además de no presentar información alguna que permita validar que se cuenta con la suficiencia de área de estacionamiento, conforme a los requerimientos que marca el reglamento de construcción para el municipio de Querétaro.

8. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que en el predio en estudio, se ubica una casa habitación de tipo residencial desarrollada en dos niveles, colindando a su vez con viviendas unifamiliares que cuentan con condiciones similares de construcción, contando el inmueble con frente a Boulevard Jurica La Campana, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica, en buen estado de conservación, contando la zona con infraestructura como red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, contando al frente del predio con guarnición de concreto y sección de banquetta discontinua, adicionalmente al oriente del predio, se ubica una zona destinada para actividades comerciales y de servicios, compatibles y complementarias con los usos habitacionales que se encuentra en proceso de consolidación.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente **No Viable** el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 1005, fraccionamiento Punta Juriquilla, identificado con clave catastral 14 01 001 23 274 254 y superficie de 180.00 m², delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior debido a que el uso propuesto es contrario a los lineamientos normativos de desarrollo urbano asignados para el predio, el cual corresponde a un lote autorizado para el establecimiento de una vivienda unifamiliar, de acuerdo con lo referido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, así como en el plano autorizado del fraccionamiento, en los cuales se considera al lote en estudio, para uso exclusivo habitacional, así como a las políticas urbanas consideradas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, toda vez que en los lotes habitacionales no se autorizará comercio y/o servicios, cuando se ubican en un fraccionamiento que cuenta con áreas destinadas para dicho uso, por lo que la propuesta modifica la estructura urbana existente ya que el mismo tratamiento se tendría que dar al resto de lotes habitacionales del fraccionamiento, además de no presentar condiciones que garanticen la dotación de estacionamiento requeridos para su actividad, por el Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro, lo que provoca la ocupación de la vía pública con vehículos ajenos al uso habitacional del fraccionamiento, modificando la habitabilidad del mismo, así mismo y conforme a la tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, y de acuerdo con la zonificación secundaria; en áreas consideradas con una zonificación de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), se considera prohibido el uso pretendido por el promotor y adicionalmente, el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para la dotación de actividades comerciales y de servicios como la pretendida, en donde se han establecido de manera gradual, actividades comerciales y de servicios, por lo que lo pretendido genera una mezcla inadecuada de actividades con los usos habitacionales de lotes colindantes, por lo que es necesario contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, debido a lo cual se deba respetar el uso de suelo habitacional siendo que su autorización sería un detonante que puede modificar la estructura del fraccionamiento, por lo cual se debe conservar el uso habitacional para el predio

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. De conformidad con el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, deberán establecer un horizonte de planeación, no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo y tendrá como mínimo los siguientes elementos:

- a. **Nivel Antecedentes.** Contendrá el origen del programa, el crecimiento histórico urbano del ámbito territorial de aplicación y la fundamentación jurídica. Analizará la situación actual y la tendencia del área o elemento del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos de ámbito regional, medio físico natural, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, administración del desarrollo urbano y el diagnóstico pronóstico integrado;
- b. **Nivel Normativo.** Se plantearán los objetivos y metas que se pretenden alcanzar con la ejecución de programas planteados en el corto, mediano y largo plazo, tomando en cuenta los componentes de la estructura urbana y su dosificación. Se contemplarán las condicionantes de los demás instrumentos de planeación urbana que se encuentren vigentes dentro del área normativa del instrumento de que se trate;
- c. **Nivel Estratégico.** Se hará un análisis y una determinación de las acciones futuras requeridas para alcanzar los objetivos del programa, así como la distribución general de la población y de las actividades económicas, la vivienda, el equipamiento urbano y la infraestructura, orientados por la definición y constitución de usos, destinos, reservas, provisiones y áreas de preservación ecológica. Se establecerán las políticas a aplicar y se elaborará una estrategia general, integrando estrategias en función del ordenamiento ecológico, en el marco del desarrollo urbano. Incluirá la estructura urbana y la definición de la zonificación del territorio en concordancia con los plazos de desarrollo establecidos;
- d. **Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.** El cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:
 - i. Bases Financiero-Programáticas; se preverán los recursos que se requerirán para alcanzar los lineamientos programáticos.

- ii. Acciones e Inversiones; contendrán las prioridades del gasto público y privado.
- iii. Corresponsabilidad Sectorial; determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, estableciendo la participación de los organismos públicos, privados y sociales responsables de su ejecución y del cual se derivarán los proyectos ejecutivos.
- e. **Nivel Instrumental.** Contendrá el conjunto de instrumentos, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa; y
- f. **Anexo Gráfico.** Expresará en forma gráfica la problemática, potencialidades, estrategia y acciones propuestas.

11. Bajo ese marco normativo surgen los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, los cuales son de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria.

12. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado 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 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 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, de conformidad con el artículo 47 segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra dicen:

“... Una vez aprobado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Ayuntamiento del Municipio que corresponda, ordenará la publicación de una versión abreviada en la Gaceta Municipal, en caso de contar con ésta, así como la publicación de dicha versión en el Periódico Oficial del Gobierno Estado “La Sombra de Arteaga” y en un periódico de mayor circulación en la Entidad...”

Artículo 48. Una vez publicado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales.

La forma de inscripción y la consulta del Programa a que se refiere este artículo, se hará en los términos que al efecto prevea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio;...”

13. Su difusión y publicidad lo es atendiendo al Principio de Seguridad Jurídica, es decir dándole la certeza al ser humano de saber a qué atenerse, le da la posibilidad de desarrollar su actividad, previendo en buena medida cuál será la marcha de su vida jurídica, por la tal motivo, tal como se establece en el ordenamiento legal, que antecede, la consulta queda a disposición de los ciudadanos, en caso particular podrá acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad.

14. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, constituye un elemento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en el que se establecen: antecedentes; normatividad; políticas y estrategias; instrumentación y evaluación de las acciones.

Dicho documento contiene un análisis exhaustivo de las condiciones referentes a: infraestructura instaladas, consistentes en verificar los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, electricidad, alumbrado; servicios urbanos como transporte público, recolección de basura; los elementos de equipamiento urbano relativo a la salud, educación, recreación, deporte, medio ambiente, entre otras cosas.

Una **parte integrante** del Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, **es el Plano autorizado**, anexo que forma parte integrante del acuerdo y que se encuentra en los Archivos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el cual se especifican claramente los usos de suelo, así como diversas tablas normativas concernientes a cada zona.

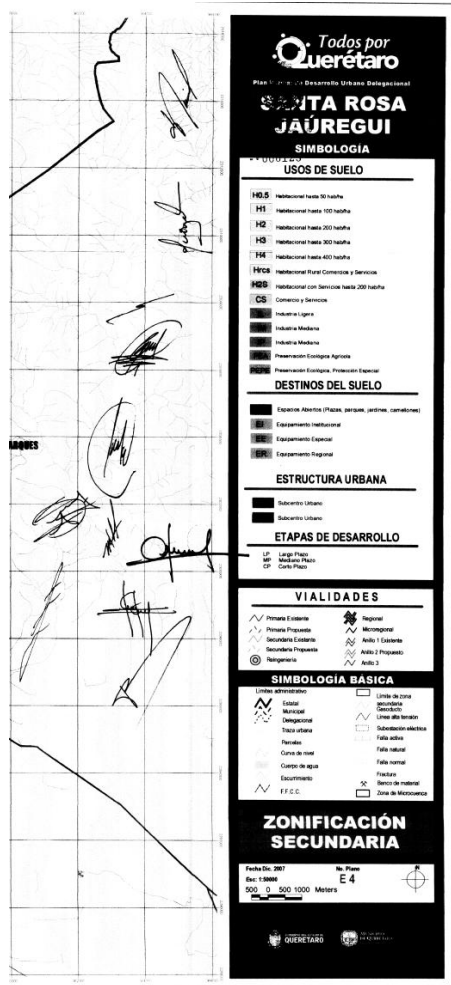
Para robustecer lo anteriormente señalado, se describe el contenido del plano autorizado anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, señalándose textualmente lo siguiente:

I. Parte inferior izquierda del plano autorizado:

“EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRÁFICO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL SANTA ROSA JÁUREGUI, CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRA DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, APROBÓ EN SESIÓN

ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOSMIL SIETE, Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CON FORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARÍA.

SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 05 CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL OCHO...”



II. Parte derecha del plano autorizado (“mapa”) contiene:

- Sello Institucional del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro
- Firmas autorizadas
- Imagen Institucional “Todos por Querétaro” Plan de Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Santa Rosa Jáuregui.
- Simbología: usos de suelo (“tablas”):
 - H0.5 Habitacional hasta 50 hab/ha
 - H1 Habitacional hasta 100 hab/ha
 - H2 Habitacional hasta 200 hab/ha
 - H3 Habitacional hasta 300 hab/ha
 - H4 Habitacional hasta 400 hab/ha

- Hrcs Habitacional Rural Comercios y Servicios
- H2S Habitacional con servicios hasta 200 hab/ha
- CS Comercio y Servicios
- IL Industria Ligera
- IM Industria Mediana
- PEA Preservación Ecológica Agrícola
- PEPE Preservación Ecológica, Protección Especial

DESTINOS DEL SUELO

- EA Espacios Abiertos (Plazas, parques, jardines, camellones)
- EI Equipamiento Institucional
- EE Equipamiento Especial
- ER Equipamiento Regional

ESTRUCTURA URBANA

- Subcentro Urbano
- Subcentro Urbano

ETAPAS DE DESARROLLO

- LP Largo Plazo
- MP Mediano Plazo
- CP Corto Plazo

VIALIDADES

SIMBOLOGÍA BÁSICA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

FECHA DIC.2007, NO. PLANO E.4., ESC: 1:5000 Meters

- III. Parte del plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, describe los usos de suelo de los diferentes polígonos, tal como se señaló en el apartado que antecede, en él se advierte que el predio cuenta con uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha (H2).



Asimismo para corroborar la información, cualquier interesado puede acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad, a fin de consultar el Plan de Desarrollo Municipal de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, lugar en donde se encuentran los planos autorizados, que sirven como base para determinar los usos de suelo para Delegación en comento y en general para el Municipio de Querétaro.

15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 76/17 de fecha 26 de abril de 2017, 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/2916/2017 de fecha 16 de mayo de 2017, se 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."

16. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se reunió para analizar la solicitud presentada por la ciudadana Julieta del Castillo Kauffmann quien solicita el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 1005, fraccionamiento Punta Juriquilla, identificado con clave catastral 14 01 001 23 274 254 y superficie de 180 m², delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.

Por todo lo vertido en los considerandos que anteceden, se hacen las siguientes consideraciones:

- a) Analizada la **Opinión Técnica número 76/17** de fecha 26 de abril de 2017, emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la que se considera como técnicamente No Viable, el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 1005, fraccionamiento Punta Juriquilla, identificado con clave catastral 14 01 001 23 274 254 y superficie de 180.00 m², delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, 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 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio cuenta con uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), 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)...”.

- b) Asimismo y tomando en consideración lo dispuesto por 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 hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible, documento que deberá estar fundado y motivado en cuanto a la factibilidad de servicios, estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular, así como al impacto social y urbano que con la modificación puede generarse al Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, este órgano colegiado considera legalmente bien sustentada dicha determinación.
- c) 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

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...”

- d) En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui**, documento técnico jurídico de planeación urbana 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 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, 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.

17. Del análisis realizado y los argumentos esgrimidos al asuntos que nos ocupa, es que la **Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología**, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, que como se ha dicho **es una norma de carácter general y al no haber sido impugnado, abrogado o derogado, es válidamente aplicable al caso que nos ocupa.**

Lo anterior debido a que el uso propuesto es contrario a los lineamientos normativos de desarrollo urbano asignados para el predio, el cual corresponde a un lote autorizado para el establecimiento de una vivienda unifamiliar, de acuerdo con lo referido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, así como en el plano autorizado del fraccionamiento, en los cuales se considera al lote en estudio, para uso exclusivo habitacional, así como a las políticas urbanas consideradas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, toda vez que en los lotes habitacionales no se autorizará comercio y/o servicios, cuando se ubican en un fraccionamiento que cuenta con áreas destinadas para dicho uso, por lo que la propuesta modifica la estructura urbana existente ya que el mismo tratamiento se tendría que dar al resto de lotes habitacionales del fraccionamiento, además de no presentar condiciones que garanticen la dotación de estacionamiento requeridos para su actividad, por el Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro, lo que provoca la ocupación de la vía pública con vehículos ajenos al uso habitacional del fraccionamiento, modificando la habitabilidad del mismo, así mismo y conforme a la tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, y de acuerdo con la zonificación secundaria; en áreas consideradas con una zonificación de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), se considera prohibido el uso pretendido por el promotor y adicionalmente, el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para la dotación de actividades comerciales y de servicios como la pretendida, en donde se han establecido de manera gradual, actividades comerciales y de servicios, por lo que lo pretendido genera una mezcla inadecuada de actividades con los usos habitacionales de lotes colindantes, por lo que es necesario contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, debido a lo cual se deba respetar el uso de suelo habitacional siendo que su autorización sería un detonante que puede modificar la estructura del fraccionamiento, por lo cual se debe conservar el uso habitacional para el predio.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2017, en el Punto 6, Apartado VI, inciso 28, 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 para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 1005, Fraccionamiento Punta Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio 76/17, 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 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 Sostenible; Dirección de Desarrollo Urbano; Delegación Santa Rosa Jáuregui, y notifique a la C. Julieta del Castillo Kauffmann.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 VEINTICUATRO DE MAYO 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 23 de mayo de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional, Comercial y Servicios, para el predio ubicado en la Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como Lote 22 de la Manzana 35, fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 2, 8, 28 FRACCIONES IV Y VI, 41 FRACCIÓN V, 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 14, 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 la persona moral denominada Desarrolladora de Sistemas Tecnológicos de Guerrero, S.A. de C.V., a través de su representante legal el ciudadano Oscar Edgardo Betancourt Godínez, relativa al cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad de Población de 50 hab./ha. a Uso Habitacional, Comercial y Servicios, para el predio ubicado en la calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 22 de la manzana 35, con superficie de 382.365 m2, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número **209/DAI/2015** y 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, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/462/2015 de fecha 17 de diciembre de 2015, a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su opinión técnica y/o consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro 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; “

7. La solicitante acredita la existencia, la debida representación y la propiedad del predio a través de los siguientes instrumentos:

7.1. Escritura Pública número 23,717 de fecha 17 de febrero de 2010, pasada ante la fe del Licenciado Juan Jesús Delfino Aguirre Utrilla, Notario número 14 del distrito judicial de Tabares, Ciudad y Puerto de Acapulco, Guerrero, a través de la cual se hace constar la constitución de la persona moral denominada “Desarrolladora de Sistemas Tecnológicos de Guerrero” S.A. de C.V., nombrando como administrador único al Señor Oscar Edgardo Betancourt Godínez.

7.2. Escritura Pública número 17,670 de fecha 6 de agosto de 2015, pasada ante la fe de la Licenciada Sonia Alcántara Magos, Notario titular de la Notaría número 18 de esta demarcación notarial, a través de la cual se acredita la propiedad del predio.

8. Mediante el oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0102/2016, de fecha 28 de enero del 2016, la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió la opinión técnica número **013/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos, dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Oscar Edgardo Betancourt Godínez, Representante Legal de Desarrolladora de Sistemas Tecnológicos de Guerrero, S.A. de C.V., **solicita el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) a uso Habitacional, Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 22 de la manzana 35 con superficie de 382.365 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior, toda vez que el solicitante pretende llevar a cabo un proyecto que contempla el desarrollo con dos viviendas y seis oficinas a ubicar en el predio en estudio.

2. Mediante escritura 23,717 de fecha 17 de febrero de 2010, ante la fe del Lic. Juan Jesús Delfino Aguirre Utrilla, Notario Público Número 14 del Distrito Judicial de Tabares, se formaliza el contrato de Sociedad, bajo la forma de Anónima de Capital Variable denominada “Desarrolladora de Sistemas Tecnológicos de Guerrero”, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil Electrónico 10313*17 de fecha 22 de febrero de 2010.

En la citada escritura en la clausula primera transitoria, se designa al C. Oscar Edgardo Betancourt Godínez, como administrador único, y de conformidad con lo señalado en el apartado de facultades del citado instrumento, en su artículo noveno, se señala que el administrador único tendrá poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y aun con las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial.

3. Se acredita la propiedad del lote 22 de la manzana 35 del fraccionamiento Vista Dorada, a favor de la Sociedad Mercantil denominada “Desarrolladora de Sistemas Tecnológicos de Guerrero”, S.A. de C.V., mediante escritura número 17,670 de fecha 6 de agosto de 2015, documento pasado ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría Pública Número 18 de esta demarcación notarial, documento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

De acuerdo con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 22, cuenta con una superficie de 382.365 m², y se identifica con la clave catastral 14 01 001 16 035 022.

4. Una vez consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 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 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5).

5. De revisión a la Tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, y de acuerdo con la zonificación secundaria, considera como prohibido el uso para cualquier actividad de tipo comercial y/o de servicios en áreas consideradas con una zonificación de uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5). Así mismo los lineamientos referidos en el punto 2. a) de zonificación secundaria de dicha tabla, solamente considera para el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, la autorización hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie, lo que no se cumple en el predio en estudio.

6. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite la Vialidad de Uso de Suelo IUS201506571 de fecha 8 de septiembre de 2015, en la que se informa que no es viable ubicar locales comerciales y/o de servicios en el predio, toda vez que el predio cuenta con una superficie superior a 160.00 m² y que de acuerdo a la tabla de normatividad de uso de suelo que acompaña al Plan Parcial de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, destinar predios a comercio y/o servicio está considerado como prohibido, adicionalmente se señala que el predio es exclusivamente para uso habitacional unifamiliar.

7. El fraccionamiento Vista Dorada corresponde a un proyecto autorizado para el desarrollo de vivienda de tipo residencial, en el que el desarrollo de viviendas se ha dado principalmente en la sección norte y noroeste del fraccionamiento, colindantes a su vez con lotes del fraccionamiento Loma Dorada, con el que conformaban un proyecto integral, por lo que tienen características similares de urbanización y tipología de vivienda de tipo residencial, con

lotes de menor superficie diseñados para la concepción de vivienda unifamiliar, contando ambos fraccionamientos con una interrelación vial y urbana y un porcentaje aproximado al 30 % de lotes baldíos.

8. Los citados fraccionamientos colindan al sureste con el fraccionamiento Los Arcos, el cual cuenta con lotes a los que por su ubicación y superficie y contar con frente a una vialidad primaria urbana (Boulevard Bernardo Quintana), el citado Plan Parcial de Desarrollo Urbano les asigna el uso de suelo Comercial y de Servicios (CS) en base a lo cual se han instalado edificaciones con actividades diversas de mediana y alta intensidad, que incluye plazas comerciales, centros educativos y oficinas, con lo que se atienden los requerimientos de servicios de colonos y de la zona, debido a lo cual con el objeto de conservar el carácter habitacional de tipo residencial asignado al fraccionamiento Vista Dorada, el Ayuntamiento ha emitido acuerdos en los que no se autorizan peticiones previas de cambio de uso de suelo en predios del fraccionamiento, siendo las más recientes las siguientes:

- Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de julio de 2014, se negó el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab/ha para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles identificado como lote 63 de la manzana 35 con superficie de 304.80 m²., del Fraccionamiento Vista Dorada, para construir un edificio para oficinas a desarrollar en cinco niveles.
- Por Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de abril de 2015, se negó el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) a uso Comercial y de Servicios (CS), para los predios ubicados en Calle Loma de Pinal de Amoles identificados como lotes 60 Y 61 de la manzana 35.

9. En lo que se refiere al predio en estudio, su acceso es a través de las calles Loma de Pinal de Amoles y Loma de la Cañada, vialidades internas del fraccionamiento de carácter local en las que se presenta un desnivel entre ambas, con flujo vehicular moderado continuo que tiene conexión hacia el fraccionamiento Loma Dorada, en los que predominan los usos habitacionales de tipo residencial y residencial medio, sobre las que se ha logrado contener la interacción vehicular generada por los comercios instalados en lotes del fraccionamiento Los Arcos, al no modificar usos comerciales al interior con el objeto de no alterar la habitabilidad de los colonos.

10. Respecto al proyecto que pretende desarrollar el promotor, contempla aprovechar el desnivel existente y que cuenta con dos accesos, con la construcción de dos edificaciones, la primera en planta sótano y tres niveles con acceso por la calle de Pinal de Amoles, considerando el área de estacionamiento en la planta sótano con la instalación de dos oficinas en cada uno de los niveles. Adicionalmente por la calle Loma de la Cañada se proyecta una edificación independiente en dos niveles para ubicar una casa habitación por nivel, para lo cual requeriría un incremento en la densidad de población de 50 a 265 ha/ha, para las dos viviendas, además de las actividades comerciales y de servicios pretendidas.

11. Con el objeto de evaluar el impacto social por modificaciones al uso habitacional asignado a los lotes del fraccionamiento, se hace notar que habitantes de los fraccionamientos Vista Dorada y Loma Dorada, presentaron un escrito en el que manifiestan su preocupación por los destinos diferentes a uso habitacional que se ha dado a lotes de ambos fraccionamiento, por lo que solicitan, no se otorguen cambios de uso de suelo que modifique el uso habitacional en ambos desarrollos.

12. De inspección a la zona, se observó que el acceso al predio es a través de dos vialidades que cuentan en su arroyo vehicular con carpeta asfáltica en regular estado de conservación, vialidades sobre las que se da un tránsito de mediana intensidad continuo, contando el fraccionamiento con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria e hidráulica, red de electrificación, drenaje y alcantarillado, así como alumbrado público, destacando que el predio en estudio se encuentra libre de construcción y cuenta con una pendiente en sentido ascendente de sur a norte con una inclinación aproximada de 35° a 40 ° destacando que se observa que en la colindancia sur del predio se llevó a cabo movimiento de tierras, sin embargo no se ha iniciado obra alguna.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **No Viable el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) a uso Habitacional, Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 22 de la manzana 35 con superficie de 382.365 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior debido a que el uso propuesto es contrario a las políticas y lineamientos normativos de desarrollo urbano y los autorizados para el fraccionamiento, diseñado y autorizado para uso habitacional, con vialidades e infraestructura urbana que debido al carácter residencial del fraccionamiento, no están diseñadas para actividades comerciales o de servicios de mediana y alta intensidad, que generan una mezcla inadecuada de actividades con los usos habitacionales, además de requerir un incremento de densidad de población mayor a la de 200 hab/ha considerado para el resto del fraccionamiento, donde su autorización podría ser un detonante para la consolidación de actividades comerciales y de servicios en lotes sin desarrollar, afectando a los colonos residentes que conservan en sus lotes un uso habitacional residencial, y que se interrelaciona con el fraccionamiento Loma Dorada, con un incremento natural de vehículos, lo que se ha previsto con anterioridad por el Ayuntamiento al no autorizar modificaciones de usos de suelo en lotes del fraccionamiento, aunado a lo anterior se considera que los requerimientos de servicios y comercios en la zona se encuentran cubiertos con los ofrecidos en predios del fraccionamiento Los Arcos localizados sobre el Boulevard Bernardo Quintana, por lo que el promotor debe sujetarse el uso de suelo habitacional asignado para el predio, de conformidad con lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

El presente es un documento de carácter técnico, que se considera no viable, sin embargo se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictamen correspondiente.”

9. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la citada Opinión Técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán

turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2916/2017 de fecha 16 de mayo 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.”

10. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por Sistemas Tecnológicos de Guerrero, S.A. de C.V., a través de su representante legal el ciudadano Oscar Edgardo Betancourt Godínez, relativa al cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad de Población de 50 hab./ha. a Uso Habitacional, Comercial y Servicios, para el predio ubicado en la calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 22 de la manzana 35, con superficie de 382.365 m2, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 Sostenible, 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 Sostenible, del Municipio de Querétaro el proyecto particular presentado por la solicitante, para que se le autorice el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad de Población de 50 hab./ha. a Uso Habitacional, Comercial y Servicios, para el predio ubicado en la calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 22 de la manzana 35, con superficie de 382.365 m2, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, emite opinión técnica 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, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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, ya que tal documento técnico jurídico señala que el predio en estudio se encuentra en una zona donde se encuentra como prohibido el uso para cualquier actividad de tipo comercial y/o de servicios en áreas consideradas con una zonificación con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 50 hab./ha., además de que las vialidades e infraestructura urbana, debido al carácter residencial del fraccionamiento, no están diseñadas para actividades comerciales o de servicios de mediana y alta intensidad, que generan una mezcla inadecuada de actividades con los usos habitacionales. En este entendido y como lo refiere el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios, así mismo señala el artículo 40 del mismo cuerpo jurídico que Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y Parciales de Desarrollo Urbano, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los Municipios, de conformidad con lo previsto por el Código urbano del Estado de Querétaro, los programas federales y estatales de desarrollo urbano, los cuales estarán 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 que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

“... ”

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 efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por los mismos, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dichos instrumentos normativos, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referidos a una Delegación o sector particular, les 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 instrumento 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.

En consecuencia, el citado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 el uso de suelo de Habitacional con Densidad de Población de 50 hab./ha. (H0.5) que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, 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 ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación, le reste de ningún modo su carácter general, y al no haber sido impugnado, abrogado o derogado, es válidamente aplicable al caso que nos ocupa, toda vez que la opinión técnica emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible, indica que lo anterior es en razón a que el uso propuesto en el sitio, es contrario a la normatividad de uso de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, ya que el predio en estudio se encuentra en una zona habitacional de tipo residencial donde se encuentra como prohibido el uso para cualquier actividad de tipo comercial y/o de servicios ya que cuenta con una zonificación con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 50 hab./ha., además de que las vialidades e infraestructura urbana, debido al carácter residencial del fraccionamiento, no están diseñadas para actividades comerciales o de servicios de mediana y alta intensidad, que generan una mezcla inadecuada de actividades con los usos habitacionales.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2017, en el Punto 6, Apartado VI, inciso 24, 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 Uso Habitacional, Comercial y Servicios, para el predio ubicado en la calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 22 de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio **013/16**, citada en el considerando 8 ocho, 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 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 Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio y notifique a Desarrolladora de Sistemas Tecnológicos de Guerrero, S.A. de C.V., a través de su representante legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 VEINTICUATRO DE MAYO 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 ARTICULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de mayo 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 Equipamiento Institucional para el predio ubicado en el Fraccionamiento San Felipe, identificado con Clave Catastral 140110103279001, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, con la finalidad de llevar a cabo la construcción de un centro de salud, 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 SDHS/266/2016 de fecha 15 de marzo de 2017, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la M. en D.L. Beatriz Marmolejo Rojas, Secretaria de Desarrollo Humano y Social, manifiesta que es intención de esta Administración Municipal llevar a cabo la construcción de un centro de salud en el marco del programa Jalando Parejo y los acuerdos contraídos con Gobierno del Estado, en la zona de intervención de Menchaca, respecto al predio ubicado en Calle Sin Nombre, del fraccionamiento San Felipe, identificado con Clave Catastral 140110103279001 y superficie de 6,806.80 m², esto con la finalidad de reestructurar el tejido social de la zona de Menchaca y sus alrededores, dicho oficio se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **055/DAI/2017**.
5. Mediante oficio SAY/DAI/808/2017 de fecha 26 de abril de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento le solicitó a la Secretaría de Administración una opinión al respecto, dependencia que mediante oficio DAPSI/DABMI/CIBI/0763/2017 de fecha 27 de abril informa que el predio es propiedad Municipal y que se tiene etiquetado como Huerto Comunitario, promovido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.
6. Se acredita la propiedad del predio a favor de Municipio de Querétaro mediante Escritura Pública número 12, 682 de fecha 23 de enero de 2013, emitida por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett), inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Real número 297601/2 de fecha 27 de junio de 2013.
7. Por tal motivo la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/814/2017 de fecha 28 de abril de 2017, a efecto que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitiera una opinión técnica al respecto, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la M. en D.L. Beatriz Marmolejo Rojas; Secretaria del Desarrollo Humano y Social, solicita el cambio de uso de suelo y asignación de destino, para el predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en el asentamiento humano denominado San Felipe, identificado con clave catastral 14 01 101 03 279 001, delegación municipal Epigmenio Gonzalez.

Lo anterior derivado del interés de llevar a cabo en el predio en estudio una edificación que se destinará para instalaciones de un Centro de Salud, que brinde servicio y atención médica a los habitantes de la zona.

2. El Municipio de Querétaro justifica la propiedad del predio identificado como lote 1 de la mañana 14, zona 1, considerado para el Servicio Público del Asentamiento Humano denominado San Felipe, con superficie de 6,806.80 m2, en la que se protocoliza la adquisición a la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), mediante escritura 12,682 de fecha 23 de enero de 2013, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Folio Inmobiliario No. 00297601/0002 de fecha 27 de junio de 2013.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad referida en el antecedente, el predio municipal cuenta con una superficie de 8,806.80 m2.

3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3).

Sin embargo, conforme al plano de lotificación autorizado del asentamiento humano denominado "San Felipe", el área en estudio está considerada como parte de las áreas consideradas para Equipamiento Urbano, bajo la modalidad de Equipamiento Institucional.

4. La colonia San Felipe, corresponde a un Asentamiento Humano desarrollado en una fracción de la zona de uso común del Ejido San José el Alto, conocida como San Jose el Alto II, de la Delegación Epigmenio Gonzalez, al sur de la carretera a Chichimequillas, parcialmente ocupado y regularizado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), con base en los planos manzaneros lotificados de la zona 01, del Ejido Menchaca, mediante el folio 017896 de fecha 30 de mayo de 2003, emitido por la dirección de de Desarrollo Urbano y Vivienda de Gobierno del Estado, en dicha colonia, estando considerado el predio en estudio para parte de las áreas para Servicio Público del sentamiento Humano ubicado en el sitio.

Es de destacar que en la zona predomina que en la zona predomina la vivienda de tipo popular y corresponde a una zona parcialmente consolidada la cual se carece de espacios habilitados con servicios para equipamiento, por lo que con el desarrollo de un Centro de Salud, se atenderá una actividad de primera necesidad a los habitantes de los diversos Asentamientos Humano y apoya a lo señalado en el eje 1 del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 el cual considera el ampliar el goce y el ejercicio de los derechos sociales de las personas y familias del Municipio de Querétaro, especialmente en aquellas que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad, promoviendo el desarrollo humano integral.

5. Mediante oficio DAPSI/DABMI/CIBI/0446/2017, la C.P. Maria Elena Adame Tobilla, directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, manifiesta que el predio propuesto, es propiedad de Municipio de Querétaro, y se encuentra ubicado en calle sin nombre, del fraccionamiento San Felipe, identificado con Clave Catastral 14 01 101 03 279 001, con superficie de 6,806.80 m2, acreditándose la propiedad mediante escritura 12,682 de fecha 23 de enero de 2013, emitida por CORETT.

Adicionalmente se informa que el predio está siendo ocupado como Huerto Comunitario.

6. Con base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Ecología Municipal del Municipio de Querétaro, a través de la Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, Directora de Ecología Municipal emite el memorándum DEM/025/2017, en el cual refiere que el predio se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental N° 100 "Zona Urbana de Querétaro" que tiene Política Urbana, en la cual el uso de suelo emitido es urbano y de acuerdo al POEL, los usos urbanos se ajustan a lo establecido en los instrumentaos de planeación urbana vigentes del municipio de Querétaro.

Adicionalmente se señala que respecto al uso del predio como huerto comunitario, este pertenecía al proyecto denominado "Talleres de Educación y Capacitación Ambiental para el Desarrollo Sustentable en Menchaca", derivado del programa municipal de educación ambiental (PMEA), cuyo objetivo principal era ser "el primer hurto urbano colectivo en Lomas de Menchaca, dentro de una red de huertos urbanos colectivos", cuyo objetivo de estos espacios comunitarios de alto componente natural, era generar un beneficio social, ambiental y beneficio de producción agrícola para la gente, no obstante dicho servicio atiende actualmente un porcentaje menor al 20% de la capacidad original, sin que se haya destinado previamente el predio para tal fin por el Ayuntamiento.

7. Conforme al manual de asistencia social del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social Federal, un Centro de Salud, corresponde a un inmueble en el que se proporciona a la población abierta los servicios médicos de consulta externa, medicina preventiva y curativa, medicina general, control pre y post natal, primeros auxilios, urgencias, vigilancia y notificación de casos epidemiológicos, educación para la salud, detección de enfermedades y problemas sanitarios, recomendándose operar para su funcionamiento con 1 a 12 módulos, con 3 a 6 consultorios, sala de curación e inmunización, área de rehabilitación, farmacia laboratorios etc.; recomendando su ubicación en localidades de más de 15,000 habitantes, destacando que al citado manual cumpla con las siguientes características:

Centro de Salud:

Nivel de Atención:	Intermedio (de 50,001 a 100,000 habitantes)
Unidad Básica de servicio (UBS):	Consultorio
Superficie mínima de terreno por consultorio (UBS):	De 200.00 a 400.00 m2 por consultorio

Número de recomendable de módulos:	De 1 a 2 consultorios
Cantidad de UBS requeridas (consultorios)	De 4 a 8
Superficie de terreno recomendable:	1,200.00 m2
Uso de Suelo recomendable:	Habitacional, comercio, oficinas y servicios
Núcleo de Servicios:	Centro vecinal, centro de barrio
Ubicación recomendable con relación a la vialidad:	Calle local, calle principal y av. secundaria
Frente mínimo a vialidad:	45.00 metros

De acuerdo a lo anterior se observa que el predio solicitado en donación, cumple con los lineamientos de ubicación y superficie adecuados para ubicar las instalaciones de un centro de salud.

8. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verifico que el predio se encuentra circulado con malla ciclónica, existiendo al interior espacios ocupados para destinarse a actividades propias de un huerto urbano, instalaciones que al momento de la visita se observó cierto abandonado las mismas, así mismo el acceso al predio se da a través de vialidades desarrolladas a través a base de empedrado en regular estado de conservación, careciendo en el perímetro del predio, de banquetas y guarniciones, así mismo en la zona se observó infraestructura básica a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica.

OPINIÓN TECNICA

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo a Equipamiento Institucional (EI) y asignación de destino para el predio identificado como lote 1, manzana 14, zona 1, del asentamiento humano denominado San Felipe, ubicado en la cabecera de manzana, entre las calles 10 de diciembre, 18 de Julio y Cerro del Peñón, en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez.

Lo anterior debido a que el predio propuesto cuenta con condiciones adecuadas de superficie y ubicación para apoyar la dotación en materia de la prestación de servicios de salud a nivel centro de barrio, brindando servicios de salud de apoyo a los habitantes de la zona noreste de la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, toda vez que forma parte de la dotación de los servicios básicos, con lo que se fortalece la modernización del equipamiento de carácter social en cuestión de dotación de servicios básicos de salud, en la cual se presenta un déficit en espacios destinados para actividades del sector salud, con lo cual se solventara una problemática en la zona y se apoyara a lo señalado en el eje 1 del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, el cual considera el ampliar el goce y el ejercicio de los derechos sociales de las personas y familias del municipio de Querétaro, especialmente en aquellas en que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad, promoviendo el desarrollo humano integral y que en su estrategia general, se contempla el asegurar el acceso a bienes y servicios básicos, así como el impulso de las actividades para el desarrollo integral, no obstante y en caso de autorizarse, se recomienda condicionar lo siguiente:

- La superficie asignada debe destinarse para llevar a cabo la edificación de un centro de salud, que brinde servicio a los habitantes de la ciudad.
- Llevar a cabo los trámites necesarios ante la Ventanilla única de gestión para llevar a cabo las obras necesarias en el predio, debiendo presentar la documentación que le sea requerida, dando cumplimiento a la normatividad aplicable para el proyecto a desarrollar.
- El proyecto deberá considerar las características físicas del sitio, en que se incluya la dotación de banquetas, guarniciones y servicios.
- Toda vez que la Secretaría de Administración es la dependencia encargada de resguardar el patrimonio municipal, se siguiere emita su opinión y postura al respecto y en caso de otorgarse la asignación de uso de suelo, debe llevar a cabo el resguardo del inmueble por parte de la instancia que administre el inmueble, a fin de que se de el mantenimiento adecuado y debido al espacio a habilitar.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo...”

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2509/2017 de fecha 02 de mayo de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Equipamiento Institucional para el predio ubicado en el fraccionamiento San Felipe, identificado con Clave Catastral 140110103279001, con la finalidad de llevar a cabo la construcción de un centro de salud, toda vez que el predio en estudio

cuenta con las características y ubicación para el centro de salud propuesto, además que cabe destacar que la construcción del el centro, se estaría coadyuvando a la reconstrucción del tejido social de Menchaca y sus alrededores, siendo la intención de esta Administración Municipal intervenir en esa zona, en el marco del programa Jalando Parejo y los acuerdos contraídos con Gobierno del Estado, adicionalmente su autorización es congruente con lo señalado en el eje 1, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla ampliar el goce y ejercicio de los derechos sociales de las personas y familias del municipio de Querétaro, especialmente, en aquellas que se encuentran en condición de vulnerabilidad, promoviendo el desarrollo humano integral...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de mayo de 2017, en el Punto 8, Apartado VI, Inciso 19 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 Equipamiento Institucional para el predio ubicado en el fraccionamiento San Felipe, identificado con Clave Catastral 140110103279001, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, con la finalidad de llevar a cabo la construcción de un centro de salud, esto de conformidad con la opinión técnica referida en el Considerando 7 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- Se instruye a la Secretaría de Administración, a la Secretaría de Obras Públicas y a la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, para que en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Humano y Social lleven a cabo todos los actos necesarios para la construcción del centro de salud.

TERCERO Se instruye a la Secretaría General de Gobierno, para que a través de la Oficina del Abogado General protocolice el presente Acuerdo ante notario público y lo inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita, a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Obras Públicas a llevar a cabo todos los actos administrativos y técnicos necesarios para la elaboración del proyecto y su posterior ejecución, dependencia que deberá actuar bajo el cumplimiento a la normatividad vigente.

QUINTO.- Se 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 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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 autorización.

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Dirección de Ingresos, Unidad de Protección Civil, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Administración, Oficina del Abogado General, Secretaría de Desarrollo Humano y Social y a la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DE MAYO 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 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 20 de Junio de 2017, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 HAB./HA. (H2) y Espacio Abierto (EA) a Comercial y de Servicios (CS), así como la enajenación onerosa del predio identificado como fracción I de la Subdivisión resultante de la fusión de la Parcela 509 Z-5 P1/2, fracción I de la Parcela 508 Z-5 P1/2, lote de donación del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I y fracción II del predio Jurica el Salto, con superficie de 82,271.809 metros cuadrados, propiedad del Municipio de Querétaro, en primer término, mediante subasta pública o en su caso en venta directa en términos del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES II Y IV DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIONES II y VII, 50 FRACCIONES VII, VIII Y XIX, 81, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 11, 16 y 17 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 50, 51, Y 54 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRACCIÓN DE SERVICIOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, 14 Y 34 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. El patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los de dominio privado, los derechos y las obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todos aquellos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.
3. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal, llevando una rigurosa administración y control de los bienes que tengan a su cargo, propiciando con ello una gestión de gobierno más efectiva y responsable, siendo identificables los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
4. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, corresponde a los Ayuntamientos por conducto de las Oficialías Mayores, establecer comités de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios, cuyo objetivo será llevar a cabo adjudicación de contratos en los términos de esta Ley; determinarán las acciones tendientes a la optimización de recursos que se destinen a las adquisiciones, arrendamientos y contratación de servicios, así como a la racionalización de las enajenaciones, coadyuvando con la observancia de esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como para que se cumplan las metas establecidas.
5. El Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro es de orden público e interés social y tienen por objeto regular el control, régimen y administración de los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro; de igual manera establece en su artículo 3 que le corresponde al Ayuntamiento aprobar los cambios de régimen respecto de los bienes que conforman el patrimonio municipal, así como aprobar la autorización de enajenación de bienes del dominio público del patrimonio municipal.
6. De conformidad con lo establecido en los artículos 11 primer párrafo, 17 y 19 de la disposición reglamentaria citada en el considerando que antecede, para transmitir la propiedad de bienes inmuebles del dominio público del Municipio, se requiere de la aprobación de las dos terceras partes del Ayuntamiento y se regulará de conformidad por lo dispuesto por el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro y legislación vigente aplicable; asimismo, cuando se requiera cambiar el régimen de un bien del patrimonio municipal, se estará a lo dispuesto el presente reglamento y deberá apoyarse en dictámenes técnicos que se requieran para tal efecto, y una vez que sea aprobado el cambio de régimen, se mandará hacer la anotación correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro.
7. El Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios, será el encargado de emitir la racionalización de las enajenaciones que lleve a cabo el Municipio, analizando la información y documentación técnica, financiera y legal que le sean proporcionadas para tal efecto, de igual forma deberá observar indistintamente en la racionalización de las

enajenaciones, los principios de costo beneficio, mejor y mayor uso, de equilibrio y de realización ordenada; evaluará la conveniencia de la enajenación del bien en términos de utilidad pública, beneficios a favor del Municipio, por la construcción de obras de beneficio colectivo.

8. Que mediante escrito presentado en la Secretaría del Ayuntamiento, por el C. René Ulises Álvarez Rodríguez, representante legal de la persona moral denominada CONSTRUCTORA ZYANIA, S.A. DE C.V., personalidad que acreditó con la Escritura Pública número 103,354, Tomo 1476 de fecha 11 de marzo de 2015, pasada ante la Fe del Licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 4 de esta Demarcación Notarial; hizo del conocimiento del Licenciado Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, que es del interés de su representada adquirir el inmueble identificado como fracción I de la Subdivisión resultante de la fusión de la Parcela 509 Z-5 P1/2, fracción I de la Parcela 508 Z-5 P1/2, lote de donación del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I y fracción II del predio Jurica el Salto, con superficie de 82,271.809 metros cuadrados, propiedad del Municipio de Querétaro. Radicándose en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente 149/DAI/2017.

En ese tenor, solicitó poner a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la autorización para enajenar el inmueble descrito en el párrafo que antecede y se le tuviera realizando una oferta formal por la cantidad de \$140,000,000.00 (CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), para establecerlo como valor de la operación, en caso de que el máximo órgano de gobierno municipal tenga a bien autorizar la enajenación multicitada.

De igual manera y en alcance al ocuso referido en el considerando que antecede presentado por el C. René Ulises Álvarez Rodríguez, representante legal de la persona moral denominada CONSTRUCTORA ZYANIA, S.A. DE C.V., solicitó que para el caso de que fuera viable su propuesta, se autorizara al inmueble propiedad municipal materia del presente acuerdo, el cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS).

9. Que derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/3648/2017 de fecha 7 de junio de 2017, solicitó a la Secretaría de Administración emitiera su opinión técnica al respecto, y remitiera el documento o documentos a través de los cuales el Municipio acredite la propiedad de dicho predio y la emisión del dictamen de valor correspondiente, así como las circunstancias materiales y administrativas en que se encuentra, precisando bajo que procedimiento se llevaría a cabo en caso de ser factible la enajenación.

10. Mediante oficio DAPSI/DABI/CIBI/1121/2017 de fecha 15 de junio de 2017 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, la C.P. María Elena Adame Tovilla, Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, da contestación al oficio descrito en el párrafo anterior, del cual se desprende lo siguiente:

“...respecto a la petición del C. René Ulises Álvarez Rodríguez, Representante Legal de la CONSTRUCTORA ZYANIA, S.A. DE C.V., quien manifiesta el interés de adquirir el inmueble descrito; al respecto anexo al presente el Informe Técnico, Avalúo Comercial, Dictamen de Valor y copia de los documentos con los que se acredita la propiedad y/o posesión, los cuales se describen a continuación:

a) Escritura Pública Número 34,733 de fecha 02 de agosto de 2010, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Titular de la Notaría Número 31 de este Distrito Judicial, respecto del predio ubicado en el Fraccionamiento denominado Juriquilla San Isidro II, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real Número 384110/3.

b) Constancia de Recepción y Radicación de demanda por comparecencia, desahogo de la Audiencia de Instrucción, con Convenio calificado de legal autorizado y elevado a Sentencia Ejecutoriada, con archivo de expediente, respecto a la Parcela 509 Z-1 P ½, Santa Rosa Jáuregui, de fecha 22 de octubre de 2008.

c) Constancia de Recepción y Radicación de demanda por comparecencia, desahogo de la Audiencia de Instrucción, con Convenio calificado de legal autorizado y elevado a Sentencia Ejecutoriada, con archivo de expediente, respecto a la Parcela 508 Z-1 P ½, Santa Rosa Jáuregui, de fecha 18 de noviembre de 2008.

d) Decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública el inmueble ubicado en el predio denominado Jurica El Salto, localizado en la Zona de Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui, autorizado por el Ejecutivo del Estado, el 11 de febrero de 2009....”

Asimismo, a través del oficio descrito en el párrafo que antecede, fue remitido el Informe Técnico con No. de Folio 024/2017, del cual se desprende lo siguiente.

“...En cumplimiento al Artículo 51, fracción VI, del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios, se emite la siguiente:

4.- OPINIÓN

a) Status del Inmueble: Actualmente en el predio se encuentra la construcción del Lienzo Charro y el estacionamiento del mismo, dicha propiedad cuenta con **Licencia de Subdivisión FUS201700200**, de fecha del 08/06/2017, de la cual **la Fracción I** con superficie de **82,271.809 m2**, corresponde al inmueble en cuestión.

Dicho polígono se encuentra conformado por 4 fracciones, las cuales se acredita su posesión o propiedad a favor del Municipio de Querétaro mediante Escritura Pública Número 34,733 de fecha 02 de agosto de 2010, Decreto de Expropiación publicado en la Sombra de Arteaga de fecha 18 de marzo de 2009, Sentencia con Número de Expediente 1131/2008 y Sentencia con Número de Expediente 1298/2008.

Es importante señalar, que el inmueble en comento nunca ha sido utilizado para el fin que fue construido, además de que actualmente no se encuentra en uso, por lo que sería procedente su enajenación siempre que así lo considere pertinente el H. Ayuntamiento.

b) Sugerencias: En caso de que se considere procedente la enajenación solicitada, es necesario tomar en cuenta lo siguiente:

1. Solicitar Opinión a la Secretaría de Desarrollo Sostenible "SEDESO".
2. Tomar en cuenta las consideraciones que señalen las Dependencias que para ello emitan su opinión.

c) Observaciones:

Ninguna..."

De igual manera, fue remitido el Dictamen de Valor sobre Propiedad Inmobiliaria DVSPI-015/2017 de fecha 15 de junio de 2017, signado por el C. Rubén Raymundo Gómez Ramírez, Secretario de Administración del cual se desprende lo siguiente:

"...DICTAMEN

*Una vez revisados los antecedentes y tomando en consideración lo descrito en los Considerandos 7, 8 y 9 del presente documento, la Secretaría de Administración considera que el valor de **\$140,000,000.00 (CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)**, determinado para la Fracción del predio rústico denominado Jurica El Salto, Boulevard Sur Poniente s/n, Delegación Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 82,271.809 m2, es procedente, teniendo en cuenta que la información, datos y resultados técnicos que arroja el avalúo practicado al bien inmueble de referencia, es calculado y determinado por peritos profesionales, expertos en la materia y validado por la Dirección Municipal de Catastro...."*

11. En ese sentido y atendiendo la petición señalada en el Considerando 8 del presente acuerdo, mediante oficio SAY/3650/2017 de fecha 7 de junio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó al Abogado General del Municipio de Querétaro, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2, 7 fracción I y 8 fracción I del Reglamento Interior de la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro y 51 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, informara sobre las circunstancias jurídicas en que se encuentra el inmueble materia del presente acuerdo, y si es jurídicamente factible que se lleve a cabo la enajenación del mismo.

12. En contestación a la solicitud citada en el considerando que precede, el Licenciado David Antonio Carro Ayala, Abogado General, mediante el oficio SGG/OAG/1720/2017 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017, emitió su opinión jurídica, de la cual se desprende lo siguiente:

"...Es de concluirse por esta Oficina a mi cargo, que el Municipio de Querétaro tiene el pleno derecho de vender las superficies relativas a los predios identificados como fracción I de la Subdivisión resultante de la fusión de la parcela 509-Z-5 P1/2, fracción I de la parcela 508 Z 5 P1/2, lote de donación del fraccionamiento Juriquilla San Isidro I y fracción II del predio Jurica el Salto, con superficie de 82,271.809 metros cuadrados.

Siendo necesario agregar que, en virtud de que el polígono que ahora somete a consideración con una superficie de 82,271.809 metros cuadrados, es resultado de las divisiones y fusiones de 4 predios; es necesario, para proceder a la venta como un solo predio, efectuar la protocolización de dichas subdivisiones y fusiones...."

13. Mediante oficio SAY/3654/2017 de fecha 7 de junio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Obras Públicas Municipales, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 BIS del Código Municipal de Querétaro y 51 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro emitiera su opinión técnica y/o consideraciones respecto a la propuesta realizada por el representante legal de CONSTRUCTORA ZYANIA, S.A. DE C.V., e informe si el inmueble materia del presente acuerdo se encuentra comprometido en la actualidad con la ejecución de alguna obra o programa.

14. En contestación al oficio citado en el párrafo que antecede, con fecha 9 de junio de 2017, el Ing. Civil José Hiram Villeda Rodríguez, Secretario de Obras Públicas Municipales, remitió el similar SOPM/4503/2017, mediante el cual emite su opinión respecto a la enajenación del inmueble objeto del presente Acuerdo, en los términos siguientes:

“...Al respecto me permito comunicar, la Administración Pública Municipal, en el Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, en su Eje 1 Ciudad Humana, Programa 1 Protege, tiene como objetivo primordial brindar equipamiento e infraestructura que facilite el acceso y goce de derechos sociales a las personas y las familias así como disminuir el 50% la población que presenta carencias sociales en los servicios básicos en la vivienda, mediante el incremento de la inversión de infraestructura social básica, como lo establece el Eje 3 Ciudad Compacta disminuyendo las distancias y los viajes en automóvil que los habitantes tienen que hacer para conseguir bienes y servicios, para llegar a sus empleos mejorando la calidad de vida de la población del Municipio mediante un modelo de ciudad compacta con un enfoque sustentable; para poder lograrlo, es necesario garantizar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, el acceso y cobertura de servicios públicos de calidad, así como la ampliación de las alternativas de movilidad para el ejercicio del derecho a la ciudad, lo cual puede desarrollarse mediante la ejecución de obra pública.

Por lo que esta Secretaría dentro de su ámbito de competencia, opina que es procedente la enajenación que nos ocupa -previa autorización del Ayuntamiento-, toda vez que en primera instancia implicaría un recurso a favor del Municipio de Querétaro, lo que se traduce en un incremento del patrimonio municipal, y en segunda instancia, el mismo puede ser destinado para la ejecución de obra pública, en armonía con lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo en su Eje 1 Ciudad Humana, Programa 1 Protege y Eje 3 Ciudad Compacta, aunado a que en la actualidad el inmueble no se encuentra comprometido con la ejecución de alguna obra pública o programa a cargo de esta Secretaría....”

15. Mediante oficio SAY/3655/2017 de fecha 8 de junio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 del Código Municipal de Querétaro y 51 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro emitir opinión, dictamen técnico y/o consideraciones para llevar a cabo la enajenación, y en su caso, el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), en relación a la propuesta realizada por el representante legal de CONSTRUCTORA ZYANIA, S.A. DE C.V., referida en el considerando 8 del presente Acuerdo.

16. Dependencia que en respuesta emitió la opinión técnica 127/2017, a través del oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0709/2017 de fecha 15 de junio de 2017; la cual medularmente cita:

“Opinión Técnica:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable la enajenación de un predio municipal y el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios (CS), para una poligonal con superficie de 82,271.809 m², identificada como Fracción I de la subdivisión resultante de la fusión de la Parcela 509 Z-5 P1/2, Fracción I de la Parcela 508 Z-5 P1/2, lote de donación del fraccionamiento Juriquilla San Isidro I y Fracción II del predio Jurica el Salto, ubicada en el Libramiento Surponiente; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.”

17. Que una vez recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento los documentos descritos en los considerandos 10, 12, 14 y 16 del presente instrumento, y mediante oficio SAY/4057/2017 presentado el día 15 de junio de 2017, dirigido al Lic. Jorge Alberto Hernández Cabeza, Director de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios, fue turnado el expediente en cita con la finalidad de que se emitiera el Criterio de Racionalización respectivo de conformidad con los artículos 50 y 51, del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro.

18. Que mediante oficio DACBS/2399/2017 de fecha 16 de junio de 2017, signado por el Lic. Jorge Alberto Hernández Cabeza, Director de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios, remitió el Acta Circunstanciada de la Décima Primera Sesión Extraordinaria del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, señalando en su primer resolutivo:

“...este Comité Considera procedente la emisión del criterio de racionalización del bien inmueble propiedad municipal identificado como Fracción I de la subdivisión resultante de la fusión de la Parcela 509 Z-5 P1/2, Fracción I de la Parcela 508 Z-5 P1/2, lote de donación del fraccionamiento Juriquilla San Isidro I y Fracción II del predio Jurica el Salto, con superficie de 82,271.809 mm.”

19. Recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento las opiniones de las diversas áreas de la administración municipal, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II y VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

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.”*

20. En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones II y VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y Desarrollo Urbano y Ecología, consideran viable el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 HAB./HA. (H2) y Espacio Abierto (EA), así como la enajenación onerosa del predio identificado como fracción I de la Subdivisión resultante de la fusión de la Parcela 509 Z-5 P1/2, fracción I de la Parcela 508 Z-5 P1/2, lote de donación del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I y fracción II del predio Jurica el Salto, con superficie de 82,271.809 metros cuadrados, propiedad del Municipio de Querétaro, en los términos precisados en el Criterio de Racionalización emitido por el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, en su Décima Primera Sesión Extraordinaria, en términos de lo dispuesto por el artículo 51 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, así como en las opiniones, dictámenes y documentación en que se sustenta emitidas por la Secretaría de Administración, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría de Obras Públicas Municipales y la Oficina del Abogado General...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 4, Apartado II, inciso 2) del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 HAB./HA. (H2) y Espacio Abierto (EA) a Comercial y de Servicios (CS), así como la enajenación onerosa del predio identificado como fracción I de la Subdivisión resultante de la fusión de la Parcela 509 Z-5 P1/2, fracción I de la Parcela 508 Z-5 P1/2, lote de donación del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I y fracción II del predio Jurica el Salto, con superficie de 82,271.809 metros cuadrados, propiedad del Municipio de Querétaro, en primer término, mediante subasta pública o en su caso en venta directa en términos del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. Se autoriza la desincorporación del dominio público, de la superficie que ocupa el bien inmueble objeto del presente Acuerdo.

TERCERO. Se faculta a la Síndico Municipal, C. P. Fátima Yadira Montes Fraire, para que suscriba el contrato de compraventa respectivo, en representación del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración a efecto de que a través del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro y en términos del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, substancie el procedimiento para llevar a cabo la enajenación inmueble objeto del presente Acuerdo, mediante subasta pública; para el caso que no sea adjudicado mediante el procedimiento antes referido, se instruye a dicha Secretaría a realizar la enajenación materia del presente acuerdo de manera directa; asimismo, realice los trámites correspondientes para llevar a cabo la desincorporación del dominio público al dominio privado el predio objeto del presente instrumento, misma que surtirá sus efectos legales una vez que se haya formalizado la operación traslativa de dominio; y una vez formalizada la enajenación, proceda a la baja en los registros e inventarios del bien inmueble de referencia; debiendo remitir las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para que a través de la Oficina del Abogado General y en coordinación con la Secretaría de Administración, lleven a cabo los trámites necesarios para la elaboración del contrato de compraventa correspondiente, en un plazo máximo de 90 días naturales; asimismo, se continúe hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad, mediante la formalización correspondiente, y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, con cargo al comprador; hecho lo cual deberá remitir una copia de las constancias que así lo acrediten, a la Secretaría del Ayuntamiento.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas informe el número de la cuenta e institución bancaria en la cual habrá de depositarse la cantidad por concepto de precio, relativo a la enajenación del predio objeto del presente Acuerdo.

SÉPTIMO. El ganador de la subasta pública o adjudicatario en venta directa, deberá pagar el precio del predio identificado como fracción I de la Subdivisión resultante de la fusión de la Parcela 509 Z-5 P1/2, fracción I de la Parcela 508 Z-5 P1/2, lote de donación del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I y fracción II del predio Jurica el Salto, objeto del presente acuerdo, en una sola exhibición o bien, bajo el siguiente esquema de pagos:

- Un primer pago correspondiente al 35% treinta y cinco por ciento del valor total del precio, a la adjudicación del inmueble.
- Un segundo pago correspondiente al 35% treinta y cinco por ciento del valor total del precio, a la suscripción del contrato privado de compraventa.
- Un tercer y último pago correspondiente al 30% treinta por ciento valor total del precio, a la firma de la escritura pública.

OCTAVO. El recurso que se obtenga por concepto de la enajenación del inmueble identificado como fracción I de la Subdivisión resultante de la fusión de la Parcela 509 Z-5 P1/2, fracción I de la Parcela 508 Z-5 P1/2, lote de donación del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I y fracción II del predio Jurica el Salto, objeto del presente Acuerdo, será destinado exclusivamente a la ejecución de obra pública. En ese sentido y para el caso de que la ejecución de la obra pública donde se destine del recurso que obtenga el Municipio de Querétaro por concepto de la presente enajenación, se encuentre en predios propiedad federales o estatales, se autoriza al Secretario del Ayuntamiento a la suscripción de los actos jurídicos, convenios y contratos necesarios para su ejecución.

NOVENO. El presente Acuerdo deberá formalizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al ganador de la subasta pública o adjudicatario; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública, debidamente inscrita, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible para su conocimiento.

DÉCIMO. Se instruye a la Secretaría de Administración a efecto de dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO PRIMERO. El incumplimiento por parte del ganador de la subasta pública o adjudicatario en venta directa, a cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo, las bases de licitación, y las obligaciones contractuales establecidas, dará lugar a la revocación del mismo.

Asimismo, y para el caso de que la enajenación del inmueble identificado como fracción I de la Subdivisión resultante de la fusión de la Parcela 509 Z-5 P1/2, fracción I de la Parcela 508 Z-5 P1/2, lote de donación del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I y fracción II del predio Jurica el Salto, no se realice en un plazo máximo de 1 año a partir de la vigencia del presente Acuerdo, podrá ser revocado por el Honorable Ayuntamiento.

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

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor 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 la Síndico Municipal C. P. Fátima Yadira Montes Fraire, a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Oficina del Abogado General, Dirección de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y al Representante Legal de la persona moral denominada CONSTRUCTORA ZYANIA, S.A. DE C.V.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 5 FOJAS ÚTILES EL 20 DE JUNIO DE 2017, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

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

SIN TEXTO



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

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