

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

19 de Septiembre de 2017 · Año II · No. 50 Tomo II

ÍNDICE

- 3 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “BOJAI 47 ELITE”, ubicado en Circuito Agaves número 1441, lotes 4 y 5 de la manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “47 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 9 Acuerdo por el que se Acepta cubrir en efectivo el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, para Equipamiento Urbano, derivado de la autorización del Condominio denominado “Polígono 4”, ubicado en la fracción 1 de la Parcela 302 Z-1 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 14 Acuerdo por el que se Reforman Diversas Disposiciones del Código Municipal de Querétaro.
- 16 Acuerdo por el que se reforma el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro.
- 18 Acuerdo por el que se reforma el Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro.
- 21 Acuerdo por el que se aprueba el Reglamento para Fomentar y Proteger los Derechos de las Personas con Discapacidad en el Municipio de Querétaro.
- 25 Acuerdo por el que se Declara como Patrimonio Histórico Cultural Inmaterial La Danza de los Concheros del Municipio de Querétaro.
- 31 Acuerdo por el que se delegan facultades al titular de la Secretaría de Administración, para la ejecución del Programa denominado Jalando Parejo “Fomentando el Deporte.
- 33 Acuerdo por el que se autoriza cubrir en efectivo, el área de donación que se debe otorgar por la autorización de un proyecto en condominio a desarrollarse en el predio identificado como Fracción 3, de la Parcela 3 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, así como la modificación en la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.32 y altura máxima a 55.65 metros.
- 51 Acuerdo por el que se modifica su similar de fecha 27 de septiembre de 2016, aprobado en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 18 del orden del día.
- 57 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en calle Fray Junípero Serra, conformado por los lotes 1, 7, 8 y 9 de la Manzana 27/855, esquina con calle José Antonio de Murguía, en la Etapa 3 del Fraccionamiento Fundadores III, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 61 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población y la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura Máxima Permitida, para el desarrollo del proyecto que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en Prolongación Corregidora Norte, No. 1001, manzana 4, fraccionamiento Parques Residenciales de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 66 Autorización de la Denominación para el fraccionamiento de tipo popular como “El Monte”, ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González. Autorización de la Denominación para el fraccionamiento de tipo popular como “El Monte”. Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, para el desarrollo denominado “El Monte”. Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades para el desarrollo denominado “EL Monte”.
- 75 Acuerdo relativo a la aceptación de la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, por parte de la empresa denominada Grupo Altozano S. A. de C. V., como obligación derivada de diversas autorizaciones.

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017, se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por la C. Karla Judith Moreno Aragón, Representante Legal de la sociedad Servicios Vuole, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**BOJAI 47 ELITE**”, ubicado en Circuito Agaves número 1441, lotes 4 y 5 de la manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**47 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 61,520 de fecha 22 de septiembre del año 2016, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, titular de la notaria número 31, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00533468/0003 y 00533467/0003 de fecha 08 de noviembre de 2016, en la que se hace constar el contrato de compraventa celebrado por una parte de la sociedad Pagalpa, S.A.P.I de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará la parte vendedora y por la otra la sociedad Servicios Vuole, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará como parte compradora representa en este acto por el señor Arturo Carreón Alonzo, los inmuebles objetos de la compraventa son el lote 4 y 5, de la manzana 3 ubicados en Circuito Agaves sin número, del Fraccionamiento Bojai Residencial, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, con una superficie de 4,665.421 m², y 10,075.76 m² respectivamente.

2. Mediante Escritura Pública número 3,791 de fecha 15 de diciembre del año 2005, pasada ante la fe del Lic. Alberto García Ruvalcaba, titular de la notaria número 97, del Estado de Jalisco, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Jalisco con de folio mercantil número 32232*1 de fecha 19 de septiembre de 2006 se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Servicios Vuole”, S.A. de C.V.,

3. Mediante Escritura Pública número 71 de fecha 16 de noviembre del año 2016, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Ramos Cobo, titular de la notaria número 38, del Distrito Notarial de Torreón, Coahuila, se hace constar el otorgamiento de poderes que concede la Sociedad denominada Servicios Vuole, S.A. de C.V., a favor de Karla Judith Moreno Aragón y Aida Betsabe Maldonado Moreno.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Fusión de Predios número **FUS201700043** de fecha 07 de febrero del año 2017, autoriza la fusión de los lotes 4 y 5, de la manzana 3 del Fraccionamiento Bojai Residencial, con superficie de las fracciones de 4,665.421 m² y 10,075.75 m² quedando una superficie total de 14,741.181 m².

5. Mediante escritura pública número 40,337 de fecha 24 de marzo del año 2017, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, titular de la notaria número 6, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00561065/0001 de fecha 5 de mayo de 2017, en la que se hace constar la protocolización de la fusión por parte de la sociedad Servicios Vuole, S.A. de C.V., representada en este acto por la Licenciada Karla Judith Moreno Aragón, los inmuebles objetos de este acto son el lote 4 y 5, de la manzana 3 ubicados en Circuito Agaves sin número, del Fraccionamiento Bojai Residencial, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, con una superficie de 4,665.421 m², y 10,075.76 m² respectivamente, dicha fusión fue concedida mediante número de folio descrito en el punto 4 de este Dictamen.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201702213** autorizado en fecha 09 de marzo del año 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Circuito Agaves sin número, Lote 4 y 5 Manzana 3 del Fraccionamiento Bojai Residencial, con superficie de 14,741.18 m² perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, cuarenta y siete (47) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

7. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio número DP-276/2017 de fecha 26 de abril de 2017, otorga la factibilidad del servicio de energía eléctrica a nombre de Servicios Vuole, S.A. de C.V., para el condominio denominado “Bojai 47 Elite” ubicado en Circuito Agaves sin número, Delegación Municipal Epigmenio González, del Municipio de Querétaro de esta ciudad.

8. La Comisión Federal de Electricidad emite aprobación de proyecto de fecha 08 de mayo del año 2017 para la construcción de la obra eléctrica a Servicios Vuole, S.A. de C.V., y planos autorizados de red de energía eléctrica de media tensión, baja tensión y alumbrado público con aprobación de proyecto número DP09017568892017.

9. Mediante oficio número SSPM/DAAP/152/2017 de fecha 15 de marzo de 2017, emitido por la Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional (47 viviendas) de Tipo Residencial denominado Bojai, en la Delegación Epigmenio González.

10. La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., emite escrito de fecha 21 de marzo de 2017, en relación a garantizar y proporcionar el servicio de agua potable y drenaje sanitario a favor de la sociedad mercantil denominada Servicios Vuole, S.A. de C.V., quien es propietaria de los inmuebles identificados como Lotes 4 Y 5, de la Manzana 3, del Fraccionamiento Bojai Residencial, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro.

11. La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Aguas y Alcantarillado, S.A. de C.V., quien es el Organismo Operador proporcionar el servicio de agua potable y drenaje sanitario, emite la aprobación del proyecto para dichos servicios, mediante oficio y planos firmados de fecha 17 de abril de 2017.

12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700048** de fecha 17 de mayo de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de tipo residencial, denominado **“BOJAI 47 ELITE”**, ubicado en Circuito Agaves sin número, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“47 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

13. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Bojai Residencial, del que mediante escritura pública número 70,053 de fecha 18 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz González, Titular de la Notaría Pública número 5 de esta demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos los folios inmobiliarios 00529896/0001, 00529897/0001, 00529898/0001, 00529899/0001, 00529900/0001, 00529901, 00529902/0001 y 00529903/0001 de fecha 16 de marzo de 2016; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro de una superficie de 1,463.410 m² por concepto de plaza pública, una superficie de 6,015.281 m², por concepto de áreas verdes y una superficie de 7,317.191 m², por concepto de equipamiento urbano, así como una superficie de 1,797.145 m² de transmisión gratuita al municipio por concepto de áreas Condominales y una superficie de 31,688.096 m² para vialidades del fraccionamiento “Bojai Residencial”.

14. La Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-095/17**, de fecha 12 de junio de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“BOJAI 47 ELITE”**, ubicado en Circuito Agaves sin número, lotes 4 y 5 de la manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“47 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

15. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP C-095/17**, de fecha 12 de junio de 2017, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“BOJAI 47 ELITE”**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

- a) Al Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:
 - Folio Z-7967109 de fecha 21 de junio de 2017, por la cantidad de \$6,121.00 (Seis mil ciento veintinueve pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio Z-7967108 de fecha 21 de junio de 2017, por la cantidad de \$138,060.00 (Ciento treinta y ocho mil sesenta pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.
- b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de los siguientes publicaciones:
 - Gaceta Municipal número 45, Año II, Tomo I, de fecha 18 de julio de 2017.
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 48 Tomo CL, de fecha 21 de julio de 2017.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDECO/DDU/COU/FC/3407/2017** de fecha 7 de agosto de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“BOJAI 47 ELITE”**, ubicado en Circuito Agaves número 1441, lotes 4 y 5 de la manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 64.85% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$2,818,639.59 (Dos millones ochocientos dieciocho mil seiscientos treinta y nueve pesos 59/100 M.N.), correspondiente al 35.15% de obras pendientes por realizar.

Presupuesto	X	% de Obra Pendiente	X	% Adicional de Obra Pendiente
\$6,167,563.74		35.15%		100% + 30%
		Total Fianza		\$2,818,639.59

(Dos millones ochocientos dieciocho mil seiscientos treinta y nueve pesos 59/100 M.N.).

17. Para dar cumplimiento al oficio SEDECO/DDU/COU/FC/3407/2017 de fecha 7 de agosto de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1827260, de fecha 04 de agosto de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$2,818,639.59 (Dos millones ochocientos dieciocho mil seiscientos treinta y nueve pesos 59/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Licencia de Construcción mediante número **LCO201703459** de fecha 04 de agosto de 2017, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“BOJAI 47 ELITE”**, ubicado en Circuito Agaves número 1441, lotes 4 y 5 de la manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 35.36 m², el bardado de 535.39 ml y el alineamiento de 113.19 ml; para un condominio consistente en 47 áreas para vivienda.

19. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio denominado “**BOJAI 47 ELITE**”, la cantidad de \$6,593.30 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 30/100 M.N.).

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el Condominio denominado “**BOJAI 47 ELITE**”, la cantidad de \$6,121.48 (Seis mil ciento veintitún pesos 48/100 M. N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**BOJAI 47 ELITE**”, ubicado en Circuito Agaves número 1441, lotes 4 y 5 de la manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**47 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$30,532.73 (Treinta mil quinientos treinta y dos pesos 73/100 M.N), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 35.36 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201703459**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

- V. El proindiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
- VI. El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
- VII. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;
- VIII. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;
- IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;
- X. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;
- XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;
- XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;
- XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;
- XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;
- XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y
- XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"BOJAI 47 ELITE"**, ubicado en Circuito Agaves sin número, lotes 4 y 5 de la manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"47 ÁREAS PARA VIVIENDA"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 14 del Dictamen Técnico.

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 16 del Dictamen Técnico.

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

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 17 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la C. Karla Judith Moreno Aragón, Representante Legal de la sociedad Servicios Vuole, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"BOJAI 47 ELITE"**, ubicado en Circuito Agaves número 1441, lotes 4 y 5 de la manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"47 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

SEGUNDO. La presente autorización de Venta de Unidades Privativas, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la

ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 19 y 20 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

CUARTO. Previo a la protocolización e inscripción del presente Acuerdo, deberá realizar la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio en cuestión.

QUINTO. El desarrollador del condominio será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos, de conformidad al Artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización. Cabe mencionar, que para realizar la publicación del presente Acuerdo, deberá presentar los pagos por derechos e impuestos anteriormente citados.

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y a la C. Karla Judith Moreno Aragón, Representante Legal de Servicios Vuole, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 24 DE AGOSTO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
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,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de agosto de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Acepta cubrir en efectivo el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, para Equipamiento Urbano, derivado de la autorización del Condominio denominado "Polígono 4", ubicado en la fracción 1 de la Parcela 302 Z-1 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2; 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 30, 38 FRACCIÓN VIII, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 12, 156 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTICULO 2225 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTICULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ARTICULO DÉCIMOTERCERO TRANSITORIO DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERTÁRO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL , AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El Código Fiscal del Estado de Querétaro, en su artículo 37, establece que el pago es el cumplimiento de una obligación fiscal determinada en cantidad líquida y podrá hacerse en efectivo o en especie en los casos que así lo prevengan las leyes.
3. En ese sentido, tal como lo prevé el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro en todos los desarrollos inmobiliarios, el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.
4. Que el artículo Decimotercero Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, dispone que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización por el H. Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.
5. Compete al H. Ayuntamiento resolver la solicitud de cubrir en efectivo, el área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, para Equipamiento Urbano, derivado de la autorización del Condominio denominado "Polígono 4", ubicado en la fracción 1 de la Parcela 302 Z-1 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, la cual cuenta con una superficie de 53,964.244 m².
6. El 7 de julio de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el Ing. Gerardo Gabriel González Fernández, Representante Legal de la persona moral denominada "Grupo GL Construcciones y Promociones" S.A. de C.V., mediante el cual solicitó cubrir en efectivo, el área de donación que debe otorgar por la autorización del Condominio denominado "Polígono 4", consistente en un Condominio de industria ligera, ubicado en Avenida Hércules No. 500, correspondiente a la fracción 1 de la Parcela 302 Z-1 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui con superficie de 53,964.244 m²., radicándose el expediente 178/DAI/2017.
7. El solicitante acredita la legal existencia, la debida representación y la propiedad del predio a través de los siguientes instrumentos públicos:
 - 7.1 Escritura pública número 44,863 (cuarenta y cuatro mil ochocientos sesenta y tres), del 21 veintiuno de agosto del 2000 dos mil, otorgada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 4 de esta Demarcación notarial, a través de la cual se formaliza la constitución de la Sociedad denominada "Grupo GL Construcciones y Promociones", S.A de C.V.
 - 7.2 Escritura pública número 26,867 (veintiséis mil ochocientos sesenta y siete), del 26 de diciembre de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Notario adscrito a la Notaría Pública No. 2 de San Juan del Rio, Querétaro, mediante la cual se hace constar el contrato de compraventa a plazos del predio identificado como parcela 302 Z-1 P1/2 ubicada en el ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 5-53-8.30 Has.

7.3 Escritura pública número 34,318 de fecha 14 de junio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública No. 32 de esta demarcación notarial, a través de la cual se protocoliza la Licencia de subdivisión de predios FUS201600003, surgiendo la Fracción 1 con superficie de 53,964.244 m², en la cual se desarrolla el condominio denominado Polígono 4.

8. Mediante el oficio SAY/DAI/1483/2017 del 12 de julio del 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible de la cual es Titular el C. Daniel Rodríguez Parada, emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

9. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento mediante el oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0983/2017 la opinión técnica 180/17 relativa a la solicitud para cubrir en efectivo, el equivalente a una superficie de 5,396.42 m², que se debe transmitir a favor del Municipio de Querétaro para Equipamiento Urbano, de la cual se cita a continuación:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el Ing. Gerardo Gabriel González Fernández, Representante Legal de Grupo GL Construcciones y Promociones, S.A. de C.V., solicita Autorización para cubrir en efectivo el equivalente a una superficie de 5,396.42 m², **que se deberá transmitir al Municipio de Querétaro para equipamiento urbano y áreas verdes, por desarrollo del proyecto** en Condominio Industrial denominado “Polígono 4”, ubicado en Avenida Hércules número 500, correspondiente a la Parcela 302 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui; en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “49 Naves Industriales”.
2. Mediante Escritura Pública número 44,863 de fecha 21 de agosto del 2000, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Querétaro bajo el folio mercantil número 00006705 de fecha 13 de septiembre de 2000, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Grupo GL Construcciones y Promociones, S.A de C.V., representada por los señores Luis Gabriel Anaya Muñoz y Gerardo Gabriel González Fernández.
3. Mediante Escritura Pública número 35,356 de fecha 19 de agosto de 2016, inscrita en el Registro Público de Comercio con datos de inscripción NCI 201600045334 de fecha 24 de agosto de 2016, se hace constar el poder que otorga, “Grupo GL Construcciones y Promociones” S.A de C.V., representada por el señor Gerardo Gabriel González Fernández, a favor del C. Miguel Ángel Juárez Calzada, para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio.
4. Mediante Escritura Pública número 26,867 de fecha 26 de diciembre de 2014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el folio Real 00502256/0003, se hizo constar la compraventa a Plazos que celebraron por una parte la señora Nuria María Pérez Landin Martín, como parte vendedora y “Grupo GL Construcciones y Promociones” S.A de C.V. como parte compradora, respecto del predio rustico identificado como Parcela 302 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, perteneciente al Municipio de Querétaro.
5. Mediante Escritura Pública número 34,318 de fecha 14 de junio de 2016, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el folio Real 00535985/0001 y 00535986/0001, se hizo constar la subdivisión con folio FUS201600003 de fecha 18 de febrero de 2016 de la cual se generan dos fracciones; una con la superficie de 53,964.244 m², en la que se desarrolla el condominio en estudio, y la segunda con superficie de 1,344.056 m².
6. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, aprobado mediante sesión de cabildo, de fecha 11 de diciembre del 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, publicado en el Periódico Oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” con fecha 1° de abril del 2008 e inscrito en el Registro Público de la propiedad y del comercio, con fecha 22 de abril de 2008, con folio plan de desarrollo número 007/0002, el predio en que se ubica el condominio se encuentra localizado en zona de Preservación ecológica agrícola (PEA), sin embargo mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de septiembre de 2015, se aprobó el Cambio de uso de suelo a Industria Mediana, para la parcela 302 Z-1 P1/2 del ejido Santa Rosa Jáuregui.
7. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante licencia de subdivisión con folio FUS201600003 de fecha 18 de febrero de 2016, autoriza la subdivisión de la Parcela 302 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui en dos fracciones; superficie de 53,964.244 m², en la que se desarrolla el condominio en estudio, y la segunda con una superficie de 1,344.056 m².
8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante licencia de construcción con folio LRT201600172 de fecha 19 de agosto de 2016, autoriza la regularización de 31,424.76 m² para un proyecto con 49 naves industriales en la Parcela 302 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, así como la autorización de la terminación de obra con folio TOB201600172 de fecha 19 de agosto de 2016.
9. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201606383 autorizado en fecha 25 de agosto de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar 49 naves industriales bajo régimen de propiedad en condominio en el predio identificado con la clave catastral 140311001164001, con una superficie de 53,964.25 m².

10. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600119 de fecha 7 de septiembre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Industrial denominado "POLIGONO 4", ubicado en Avenida Hércules número 500, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, consistente en "49 Naves Industriales".
11. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, del Municipio de Querétaro con número de Expediente C-055/16, de fecha del 24 de octubre de 2016, se aprobó el acuerdo en el que se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Industrial denominado "POLIGONO 4", ubicado en Avenida Hércules número 500, correspondiente a la Parcela 302 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui; en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en "49 Naves Industriales".
12. De conformidad con lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, señala que: "En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio (10 %) por concepto de donación para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne". Así mismo señala en el inciso III del párrafo octavo del citado artículo que "En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio".
13. Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, considerando que el desarrollo habitacional en condominio que desarrolla el promotor cuenta con una superficie de 53,964.25 m², por su autorización le corresponde otorgar en donación para equipamiento urbano al municipio una superficie de 5,396.42 m² equivalente al 10% de la superficie del área a desarrollar, siendo que el promotor propone otorgarla en efectivo.
14. La petición del promotor tiene como propósito dar un mayor aprovechamiento para el desarrollo de su proyecto, siendo que de considerar viable la propuesta de pago en efectivo de la superficie correspondiente, el municipio tendría la posibilidad de contar con recursos para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.
15. Para lo anterior y con la finalidad de determinar el valor a cubrir, es necesario que a través de la Secretaría de Administración se realice un avalúo comercial respecto a la superficie que se debe transmitir, emitido por un perito valuador colegiado, debiendo considerar el predio como urbanizado de acuerdo a lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la autorización para cubrir en efectivo, el equivalente a una superficie de 5,396.42 m², correspondiente al área de donación para equipamiento urbano que se debe otorgar por la autorización de un proyecto industrial bajo régimen de propiedad en condominio, del Condominio Industrial denominado "Polígono 4", ubicado en Avenida Hércules número 500, en la Parcela 302 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui; en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, que cuenta con una superficie de 53,964.25 m².**

Lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, por la autorización de un desarrollo en condominio que se encuentra desarrollado en el predio, toda vez que se trata de un proyecto de uso industrial, por lo que se considera que no se ubica en una zona estratégica para habilitar espacios de apoyo a colonos, proponiendo que el monto por el pago del área de donación se destine para la adquisición de predios de reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos en zonas que así lo requieran, con lo que se dará cumplimiento a la dotación de equipamiento urbano, no obstante se debe dar cumplimiento a lo siguiente.

- Con el objeto de determinar el monto a pagar, y verificar que sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, respecto de la superficie que debe otorgar en donación, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validado por la Dirección de Catastro.
- Se debe solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente.
- A fin de determinar la procedencia jurídica de la autorización para recibir el pago en efectivo del área de donación correspondiente, es necesario que a través de la Oficina del Abogado General se emita la viabilidad de procedencia jurídica.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por 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. A través del oficio SAY/DAI/1484/2017, del 12 de julio del 2017, el Director de Asuntos inmobiliarios, por instrucción del Secretario del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Administración realizar los trámites correspondientes a efecto de que se emita el Avalúo correspondiente, por un perito colegiado, considerando al predio como urbanizado, y debiendo validar los valores que se indiquen en el mismo por la Dirección Municipal de Catastro, lo anterior de conformidad con la opinión técnica, emitida Secretaría de Desarrollo Sostenible.

11. En contestación a la petición referida en el Considerando que antecede, se recibió el oficio DAPSI/DABMI/CIBI/1466/2017 de fecha 27 de julio de 2017, signado por la C.P. María Elena Adame Tovilla, Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, mediante el cual remite el Avalúo Comercial Av-029-17 de fecha 17 de julio de 2017, realizado por el Ing. Esp. David Nery Cortes, perito valuador con cédula profesional de especialidad en Valuación de Inmuebles 4110170; documento que concluye y determina que el valor comercial exclusivamente del 10% de la superficie total del predio correspondiente a la donación que se hará al Municipio de Querétaro, es de \$5,342,000.00 (Cinco millones trescientos cuarenta y dos mil pesos 00/100 M.N.).

12. Que mediante oficio DMC/DPYAC/2017/2891 de fecha 20 de julio de 2017, signado por el Lic. José Anival López Hernández, Director Municipal de Catastro, informa lo siguiente: “...del Predio ubicado en Av. Hércules Número 500, Fracción 1, P 302 Z-1 P1/2 en Ejido “Santa Rosa Jáuregui”, identificado con clave catastral 140311001164001, con superficie de 53,964.244 m², que de acuerdo a las características cualitativas y cuantitativas del predio, se estima que el valor de suelo de \$990.00/m² propuesto por el valuador, es congruente con los valores de mercado de inmuebles ofertados comparables al de un predio de 5396.524 m², correspondientes al área de donación.”

13. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica citada en el considerando 9 de este instrumento, así como el avalúo comercial descrito dentro del considerando 11 del presente Acuerdo; 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/5861/2017 de fecha 22 de agosto de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

14. En reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente en el ejercicio de las facultades que le asisten a dicha comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable la Autorización para cubrir en efectivo, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano, derivado de la autorización del Condominio denominado “Polígono 4” ubicado en la fracción 1 de la Parcela 302 Z-1 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 9 del presente instrumento; y toda vez que el monto por el pago del área de donación será destinado para la adquisición de predios de reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio, o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos e infraestructura en zonas que así lo requieran, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales; con lo que se dará cumplimiento a la dotación de equipamiento urbano.

15. Por lo que en términos del artículo 2225 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo es de aceptarse y se acepta la donación que ha de cubrirse en efectivo a favor del Municipio de Querétaro, derivada del equivalente a el área de donación que se debe otorgar por equipamiento urbano, derivado la autorización del Condominio denominado “Polígono 4”, ubicado en la fracción 1 de la parcela 302 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui.

16. El pago en efectivo que se acepta en donación será destinado exclusivamente para reserva territorial urbana, dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos para convivencia social, recreativa, educativa o servicios de salud; de conformidad con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro y el artículo Decimotercero Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de agosto de 2017, en el Punto 6, Apartado VII, Inciso 14 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE ACEPTA cubrir en efectivo, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, para Equipamiento Urbano, derivado de la autorización del Condominio denominado “Polígono 4”, ubicado en la fracción 1 de la Parcela 302 Z-1 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con lo señalado en la opinión técnica, citada dentro del considerando 9 del presente Acuerdo, y de conformidad con la cantidad estipulada en el considerando 11 de éste instrumento.

SEGUNDO. La persona moral denominada Grupo GL Construcciones y Promociones, S.A de C.V., a través de su Representante Legal, deberá cubrir en valor monetario y en una sola exhibición, el equivalente al valor comercial del área de donación, mismo que consiste en la cantidad descrita en el considerando 11 del presente Acuerdo, en un plazo que no exceda de 5 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo.

TERCERO. La persona moral denominada Grupo GL Construcciones y Promociones, S.A de C.V., a través de su Representante Legal, deberá solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se depositará el monto correspondiente al pago en efectivo que se autoriza a través del presente Acuerdo.

CUARTO. El presente instrumento deberá protocolizarse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, acosta del solicitante, quien deberá remitir una copia certificada del mismo, debidamente inscrito, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor de 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

QUINTO. El pago que se acepta cubrir en efectivo, será destinado para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.

SEXTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes impuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar a la revocación del mismo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Oficina del Abogado General, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la persona moral denominada Grupo GL Construcciones y Promociones, 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 TREINTA DE AGOSTO 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, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA EN 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 12 de Septiembre de 2017, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de los integrantes, el “Acuerdo por el que se Reforman Diversas Disposiciones del Código Municipal de Querétaro”, que textualmente señala:

“DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 83 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN I, 38, 146, 147, 148, 150 Y 151 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 54, 55 INCISO C Y 57 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. De conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro y 30, fracción de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los Ayuntamientos se encuentran facultados para aprobar los Reglamentos que organicen la Administración Pública Municipal, regulen las materias, los procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. Por su parte, el artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que los Ayuntamientos están facultados para organizar su funcionamiento y estructura, así como regulación sustantiva y adjetiva de las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el Municipio.
3. Asimismo con el artículo 148 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en la medida que se modifiquen las condiciones socioeconómicas de los Municipios, en virtud de su crecimiento demográfico, surgimiento y desarrollo de actividades productivas, modificación de las condiciones políticas y múltiples aspectos de la vida comunitaria, los Ayuntamientos deberán adecuar su reglamentación municipal, con el fin de preservar su autoridad institucional y propiciar el desarrollo armónico de la sociedad.
4. Es objetivo prioritario de esta Administración Municipal garantizar una mejor calidad de vida a sus ciudadanos implementando estrategias para erradicar las desigualdades de género en las condiciones de laborales, así como crear políticas públicas transversales con perspectiva de género que contribuyan de forma decidida en la disminución de las desigualdades, promoviendo el desarrollo humano integral.
5. La Norma Mexicana en Igualdad y No Discriminación es un instrumento del Gobierno de la República que busca promover el acceso y permanencia de las mujeres y los grupos en situación de discriminación al mercado laboral con igualdad de oportunidades.
6. A efecto de adecuar el Marco Normativo Municipal a la Norma Mexicana en Igualdad y No Discriminación se propone reformar el artículo 89 Bis. Del Código Municipal de Querétaro, con el objetivo de incluir una declaración explícita de prohibición de solicitudes de Certificados Médicos de no embarazo y/o Virus de Inmunodeficiencia Humana (VIH), como requisito de ingreso, permanencia y ascenso en el Municipio.
7. Así mismo, se propone reformar el artículo 118 del Código Municipal, con el objetivo de incluir un permiso especial para adecuar el horario laboral del personal en caso de comprobar la necesidad de ofrecer cuidados a dependientes o terceros, a consideración del jefe inmediato y de la Secretaría de Administración.
8. Lo anterior, toda vez que la Norma NMX-R-025-SCFI-2015 de Igualdad Laboral y No Discriminación establece que la normatividad del centro de trabajo debe contener los dos supuestos con claridad, ya que éstos fortalecen las prácticas de igualdad y no discriminación.
9. A fin de garantizar el derecho a la igualdad y la no discriminación, consagrado a nivel supra nacional, constitucional y estatal es que se consideran adecuadas las presentes reformas, con el propósito de establecer las condiciones adecuadas y necesarias para que toda persona sea tratada en condiciones reales de igualdad y de no exclusión o preferencia.
10. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XV del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAL/88/2017 del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos.”

Por lo expuesto y fundado, por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, se aprobó el siguiente:

“ACUERDO

ÚNICO: Se reforma el artículo 89 Bis y se adiciona un párrafo quinto al inciso c) del artículo 118 del Código Municipal de Querétaro, lo anterior para quedar como sigue:

Artículo 89 Bis. *La Administración Pública Municipal se abstendrá de exigir el examen de gravidez, el certificado médico de no embarazo y de Virus de Inmunodeficiencia Humana (VIH), como requisito de ingreso, permanencia o ascenso en el centro de trabajo, así como el despido o la coacción de la renuncia por motivos de embarazo, cambio de estado civil o tener bajo cuidado a familiares dependientes.*

Artículo 118. ...

a) ...

b) ...

c) ...

...

...

...

En el caso de que el trabajador compruebe la necesidad de ofrecer un cuidado a dependientes o terceros, se otorgará un permiso especial para adecuar su horario laboral de acuerdo a sus necesidades, a consideración de su jefe inmediato y la Secretaría de Administración.

d) ...

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

ARTÍCULO SEGUNDO.- El presente Código entrará en vigor al día siguiente de la primera de las publicaciones en los medios mencionados en el transitorio anterior.

ARTÍCULO TERCERO.- Se deroga cualquier disposición de igual o menor jerarquía que se oponga al presente.

ARTÍCULO CUARTO.- Se instruye a la Secretaría de Administración para que realice en un plazo no mayor a 30 días naturales los trabajos correspondientes para la adecuación a los manuales de procedimientos y de organización, de conformidad con el presente acuerdo.”

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 4 FOJAS ÚTILES, EL DÍA 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

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

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA EN 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 12 de septiembre de 2017, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de los integrantes, el “Acuerdo por el que se reforma el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro”, que textualmente señala:

“DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 83 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN I, 38, 146, 147, 148, 150 Y 151 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 54, 55 INCISO C Y 57 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. De conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política del los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro y 30, fracción de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los Ayuntamientos se encuentran facultados para aprobar los Reglamentos que organicen la Administración Pública Municipal, regulen las materias, los procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. Por su parte, el artículo 146 de de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que los Ayuntamientos están facultados para organizar su funcionamiento y estructura, así como regulación sustantiva y adjetiva de las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el Municipio.
3. Asimismo con el artículo 148 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en la medida que se modifiquen las condiciones socioeconómicas de los Municipios, en virtud de su crecimiento demográfico, surgimiento y desarrollo de actividades productivas, modificación de las condiciones políticas y múltiples aspectos de la vida comunitaria, los Ayuntamientos deberán adecuar su reglamentación municipal, con el fin de preservar su autoridad institucional y propiciar el desarrollo armónico de la sociedad.
4. Es prioridad para esta Administración mejorar los procesos administrativos a efecto de fomentar el desarrollo social y económico, tal y como se estableció en el Plan Municipal de Desarrollo Municipal para la Administración 2015-2018 en el cual en su Quinto Eje denominado Gobierno Abierto, el cual tiene como objetivo general el aumentar la confianza de la ciudadanía en la gestión municipal; para lo cual contempla en su Programa 17, realizar proyectos para la simplificación administrativa y la mejora regulatoria.
5. Atento a lo cual resulta necesario la adecuación del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro a fin de proveer a la Secretaría de Administración, específicamente a la Dirección de Adquisiciones de Bienes y Contratación de Bienes y Servicios, de las herramientas necesarias para eficientar y mejorar los procedimientos de adjudicación de bienes y servicios, así como aquellos relativos a la enajenación de bienes propiedad municipal a través de subastas públicas.
6. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XV del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAL/87/2017 del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos.”

Por lo expuesto y fundado, por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, se aprobó el siguiente:

“ACUERDO

ÚNICO: Se reforman los artículos 14 en su párrafo primero, 29, 31 y 61 en su fracción III, del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, lo anterior para quedar como sigue:

Artículo 14. *Las áreas requirentes interesadas en llevar a cabo cualquier adquisición, enajenación, arrendamiento de bienes o contratación de servicios, deberán remitir oportunamente sus requisiciones o solicitudes al Secretario Ejecutivo del Comité, señalando la*

cantidad y descripción técnica de los bienes y servicios correspondientes, así como la suficiencia presupuestaria para dichos propósitos, ello, a fin de que el Secretario Ejecutivo acorde a los procedimientos contemplados dentro de los artículos 20 y 22 de la Ley, en su caso, emita la convocatoria y bases de licitación, en las que podrá establecer los términos, condiciones y plazos que acorde a la Ley considere pertinentes para el desarrollo de los actos de cada procedimiento.

...

Artículo 29. Las preguntas de los concursantes respecto al contenido de las bases o sus anexos, deberán presentarse por lo menos 24 horas hábiles previas al desahogo de la junta de aclaraciones, por escrito en papel membretado del concursante y en el formato digital que establezcan las bases, o mediante correo electrónico, adjuntando en su caso copia simple de recibo oficial del pago de bases, para que el área requirente cuente con oportunidad para dar respuesta y en consecuencia se pueda preparar su desahogo.

Artículo 31. Durante el desarrollo de la junta de aclaraciones, se atenderán únicamente las preguntas presentadas con anterioridad de conformidad al artículo 29 del presente Reglamento.

Artículo 61. El Comité realizará subastas públicas o almonedas de bienes muebles e inmuebles, previa autorización del Ayuntamiento, a través del siguiente procedimiento:

- I. ...
- II. ...
...
...
...
- III. El Secretario Ejecutivo del Comité emitirá las bases que se les entregarán a los interesados previa exhibición de comprobante de pago en la Dirección, en la fecha y hora que para tal efecto se designen. Dichas bases contendrán los plazos y condiciones que se consideren necesarios, mismos que serán específicos para el acto de subasta pública, buscando siempre salvaguardar el interés Municipal.
- IV. ...

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

ARTÍCULO SEGUNDO.- El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de la primera de las publicaciones en los medios mencionados en el transitorio anterior.

ARTÍCULO TERCERO.- Se deroga cualquier disposición de igual o menor jerarquía que se oponga al presente.

ARTÍCULO CUARTO.- Se instruye a la Secretaría de Administración para que realice en un plazo no mayor a 90 días naturales los trabajos correspondientes para la adecuación a los manuales de procedimientos y de organización, de conformidad con el presente acuerdo.”

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 4 FOJAS ÚTILES, EL DÍA 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

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



LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA EN 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 12 de septiembre de 2017, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de sus integrantes, el “Acuerdo por el que se reforma el Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro”, que textualmente señala:

“DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 83 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN I, 38, 146, 147, 148, 150 Y 151 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 54, 55 INCISO C Y 57 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. De conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política del los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro y 30, fracción de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los Ayuntamientos se encuentran facultados para aprobar los Reglamentos que organicen la Administración Pública Municipal, regulen las materias, los procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. Por su parte, el artículo 146 de de la Ley Orgánica Municipal del Estado de [Querétaro establece que los Ayuntamientos están facultados para organizar su funcionamiento y estructura, así como regulación sustantiva y adjetiva de las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el Municipio.
3. Asimismo con el artículo 148 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en la medida que se modifiquen las condiciones socioeconómicas de los Municipios, en virtud de su crecimiento demográfico, surgimiento y desarrollo de actividades productivas, modificación de las condiciones políticas y múltiples aspectos de la vida comunitaria, los Ayuntamientos deberán adecuar su reglamentación municipal, con el fin de preservar su autoridad institucional y propiciar el desarrollo armónico de la sociedad.
4. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 25 de septiembre de 2015 el Ayuntamiento aprobó el Acuerdo que creó la Secretaría de Movilidad, y en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de octubre del mismo año, dicho Órgano Colegiado aprobó su reglamento interior, el cual tiene por objeto regular la estructura orgánica, funciones y atribuciones de la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro.
5. Atento a la operación cotidiana, las vicisitudes prácticas y la aplicación de su marco normativo, surgen la necesidad de actualizar el marco regulatorio interno de dicha dependencia municipal.
6. En la parte nominal, se cambia el nombre de la Dirección de Transporte Escolar por la Dirección de Movilidad Escolar, siendo éste uno mucho más adecuado a la visión de la Secretaría e incluso mejor de acuerdo a las actividades que realiza esa área.
7. Se eliminan las referencias hechas para los parquímetros, toda vez que éstos solo constituyen una parte de varias soluciones a la congestión vehicular, pero que no pueden darle nombre a uno de los Departamentos adscritos a una Dirección, en su lugar se establece la “regulación y ordenamiento del espacio público”.
8. Se dota a la Secretaría de Movilidad de la facultad para retirar todos aquellos objetos que se encuentran colocados sobre la vía pública pero sin contar con una autorización municipal y que dañan la imagen urbana, embelleciendo la ciudad con esta sola acción.
9. Por otra parte, se establece una redistribución de funciones y personas en el interior de la Secretaría, con la intención de adecuar la estructura formal a la dinámica operativa de la Secretaría, que además se adecúa de mejor forma a los perfiles de puestos de cada área en particular.
10. La Dirección de Normatividad se transforma en una Coordinación Jurídica, dependiente igualmente del titular de la Secretaría de Movilidad, ahora con una visión más acorde a las necesidades de la Secretaría. En el mismo sentido la Secretaría Técnica se transforma en la Coordinación Administrativa, provocando la armonía regulatoria de dicha área de la Secretaría con la realidad práctica.
11. Se crea la Dirección de Agentes de Movilidad, como una necesidad imperante ante el creciente parque vehicular en Querétaro (690,000 vehículos), lo que provoca sobresaturación de las diferentes vialidades y arterias de la ciudad; esta Dirección tiene la

ineludible consigna de auxiliar en la movilidad vehicular pero con un enfoque dirigido a la jerarquía del peatón, lo que además surge como un reclamo ciudadano para ordenar los diferentes cruces viales que se consideran complicados de transitar.

12. Hasta ahora, el titular de la Secretaría de Movilidad tenía la posibilidad para nombrar a un suplente ante sus ausencias temporales de hasta 15 días hábiles, pero no así los Directores, por lo que dicha disposición se ha hecho extensiva al segundo nivel de la Secretaría para dar certeza jurídica de la actuación institucional, ante la ausencia de algunos servidores públicos.
13. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XV del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAL/076/2017 del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos.”

Por lo expuesto y fundado, por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, se aprobó el siguiente:

“ACUERDO

ÚNICO: Se reforman las fracciones II, III, XVI, XX, XXI y XXVII del artículo 4, las fracciones I, II, III, IV, V del artículo 9; y se adicionan las fracciones XXVIII, XXIX y XXX al artículo 4, las fracciones VI y VII al artículo 9 y un párrafo segundo al artículo 11 del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, lo anterior para quedar como sigue:

Artículo 4. ...

- I. ...
- II. *Diseñar y ejecutar el Programa Municipal de Movilidad Escolar, que formará parte del Programa Integral de Movilidad Municipal bajo las directrices que determinen el Ayuntamiento y el Presidente Municipal.*
- III. *En general, generar, gestionar y ejecutar propuestas de políticas públicas, programas y acciones, incluyendo el trazado y la modificación de vialidades, el destino de reservas territoriales, el diseño del equipamiento urbano, la creación de corredores urbanos, colonias o polígonos caminables o a escala humana; a fin de lograr la optimización de la logística y la movilidad humana en los asentamientos urbanos, mediante la compactación y densificación de los espacios habitables y la ampliación de los usos de suelo mixto, la habilitación y dignificación de la infraestructura para el desplazamiento de bienes y personas; la accesibilidad y la logística relacionada con el uso de plazas y espacios públicos para el esparcimiento, la práctica del deporte, las expresiones artísticas, el intercambio comercial controlado y la movilidad en general, la incentivación para el uso de medios de transporte alternativos al vehículo motor y la generación de condiciones que favorezcan una conectividad más eficiente con los sistemas de transporte público y la disminución de los tiempos y costos de desplazamiento para las personas y los bienes;*
- IV. a XV. ...
- XVI. *Ejercer, conforme a las regulaciones aplicables, la operación, regulación técnica y control del estacionamiento en la vía pública;*
- XVII. a XIX. ...
- XX. *Planificar, programar y ejecutar acciones de mantenimiento y rehabilitación viales, que incidan en la realización efectiva de la política municipal en materia de movilidad, en coordinación con las Secretarías de Obras Públicas y de Servicios Públicos Municipales;*
- XXI. *Ejecutar programas y acciones para la promoción de la cultura de prevención social en movilidad; y establecer mecanismos y estrategias en esta materia, incluyendo acciones de educación vial con un enfoque de participación ciudadana y la concurrencia de orientadores de movilidad en la vía pública, sin perjuicio de las atribuciones que correspondan a los agentes de tránsito y del apoyo que para la difusión de campañas de información vial, proporcione la Coordinación de Comunicación Social del Municipio;*
- XXII. a XXV. ...
- XXVI. *Actuar como autoridad revisora en proyectos para la entrega de fraccionamientos, verificando que se cumpla con lo señalado por este reglamento y demás disposiciones aplicables;*
- XXVII. *Retirar de la vía pública todos los obstáculos que tiendan a reservar espacios de estacionamiento, así como cualquier artefacto, anuncio, letrero y en general mobiliario no autorizado que se encuentre en la vía pública sin contar con la autorización municipal correspondiente e imponer las sanciones que correspondan;*
- XXVIII. *Dirigir el tránsito vehicular, con un enfoque de seguridad al peatón y al ciclista;*
- XXIX. *Auxiliar en labores de asistencia vial en obras públicas, previa petición y autorización, y*
- XXX. *Ejercer las demás actividades que resulten pertinentes y necesarias para hacer efectiva la ejecución de las políticas y programas de movilidad autorizados por el Presidente Municipal.*

Artículo 9. ...

- I. **Dirección de Operaciones**, que se auxiliará con la estructura siguiente:
 - a) *Coordinación Técnica de Operaciones*
 - b) *Departamento de Mantenimiento Vial;*
 - c) *Departamento de Ingeniería Vial;*
 - d) *Departamento de Semaforización;*
 - e) *Departamento de Limpieza Urbana, y*
 - f) *Departamento de Supervisión de Obra.*

II. Dirección de Proyectos Estratégicos, que se auxiliará con la estructura siguiente:

- a) Departamento de Diseño Estratégico;
- b) Departamento de Estudios Técnicos;
- c) Departamento de Vinculación, y
- d) Departamento de Proyectos Ejecutivos.

III. Dirección de Movilidad Escolar, que se auxiliará con la estructura siguiente:

- a) Departamento de Capacitación;
- b) Departamento de Zonificación y Diseño de Rutas;
- c) Departamento de Logística y Operaciones, y
- d) Departamento de Vinculación.

IV. Dirección de Agentes de Movilidad, que se auxiliará con la estructura siguiente:

- a) Departamento de Supervisión de Operación.

V. Coordinación Jurídica, que se auxiliará con la estructura siguiente:

- a) Departamento de Gestión Jurídica, y
- b) Departamento de Normas y Regulación.

VI. Coordinación Administrativa, que se auxiliará con la estructura siguiente:

- a) Departamento de Apoyo Administrativo;
- b) Departamento de Planeación, Procesos y Estadística, y
- c) Departamento de Apoyo en Adquisiciones.

VII. Secretaría Técnica, que se auxiliará con la estructura siguiente:

- a) Departamento de Educación y Cultura de la Movilidad, y
- b) Departamento de Atención Ciudadana.

Artículo 11. ...

Las ausencias temporales de los Directores o Coordinadores por igual plazo, serán suplidas por el servidor público que ellos designen, si exceden de ese tiempo serán suplidas por quien designe el Secretario.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

ARTÍCULO SEGUNDO.- El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de la primera de las publicaciones en los medios mencionados en el transitorio anterior.

ARTÍCULO TERCERO.- Se deroga cualquier disposición de igual o menor jerarquía que se oponga al presente.

ARTÍCULO CUARTO.- Se instruye a la Secretaría de Administración para que, en coordinación con la Secretaría de Movilidad, realicen en un plazo no mayor a 90 días naturales los trabajos correspondientes para la adecuación a los manuales de procedimientos y de organización, de conformidad con el presente acuerdo.”

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 6 FOJAS ÚTILES, EL DÍA 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

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

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA EN 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 12 de Septiembre de 2017, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de los integrantes, el “Acuerdo por el que se aprueba el Reglamento para Fomentar y Proteger los Derechos de las Personas con Discapacidad en el Municipio de Querétaro”, que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCION V INCISOS A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN XXII, 38, 47, 73, 135 Y 137 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y,

CONSIDERANDO

1. De conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro y 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los Ayuntamientos se encuentran facultados para aprobar los Reglamentos que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, los procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. Por su parte, el artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que los Ayuntamientos están facultados para organizar su funcionamiento y estructura, así como para regular de forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio.
3. Asimismo, el artículo 148 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que en la medida que se modifiquen las condiciones socioeconómicas de los municipios, en virtud de su crecimiento demográfico, surgimiento y desarrollo de actividades productivas, modificación de las condiciones políticas y múltiples aspectos de la vida comunitaria, los ayuntamientos deberán adecuar su reglamentación municipal con el fin de preservar su autoridad institucional y propiciar el desarrollo armónico de la sociedad.
4. Por otro lado, la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, la cual fue suscrita por el Ejecutivo Federal y ratificada por el Senado de la República el día 27 de septiembre de 2007, es un instrumento que busca promover, proteger y asegurar el goce pleno y en condiciones de igualdad de los derechos humanos y libertades fundamentales por todas las personas con discapacidad, y pretende lograr el respeto de su dignidad inherente.
5. La Comisión Nacional para la Prevención de la Discriminación (CONAPRED), define a las personas con discapacidad como un grupo en situación de discriminación que, por dicha condición, ha inhibido su desarrollo integral, por lo que es altamente prioritario reforzar los esquemas culturales y diversidad de apoyos para facilitar los mecanismos que permitan superar las barreras de la desigualdad social para su integración.
6. El Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 en su Primer Eje, denominado Ciudad Humana, señala que la Administración Municipal fomenta la protección de derechos y el desarrollo social de las personas en condición de vulnerabilidad, así como la integración y desarrollo de las personas con discapacidad del municipio de Querétaro.
7. Es una prioridad para esta administración, el compromiso de tomar medidas para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluyendo el acceso en los edificios, las vías públicas y el transporte, entre otros.
8. El ordenamiento que se propone tiene la finalidad de proteger los derechos de las personas con discapacidad, mejorando sus condiciones de vida y garantizando las mismas oportunidades a los habitantes del Municipio de Querétaro, respetando los derechos fundamentales.
9. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XV del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAL/090/2017 del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos.

Por lo expuesto y fundado, por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, se aprobó el siguiente:

“ACUERDO

ÚNICO. Se aprueba el Reglamento para Fomentar y Proteger los Derechos de las Personas con Discapacidad en el Municipio de Querétaro, para quedar en los siguientes términos:

REGLAMENTO PARA FOMENTAR Y PROTEGER LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Las disposiciones de este Reglamento Municipal son orden público e interés social. Tiene por objeto fomentar, proteger y asegurar el goce pleno y en condiciones de igualdad de los derechos humanos y libertades fundamentales de las personas con discapacidad y promover con ello el respeto a su dignidad inherente.

Artículo 2. Son sujetos de este Reglamento las personas con discapacidad, incluyéndose a aquellas que tengan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que se puedan enfrentar con diversas barreras que impidan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones respecto a los demás.

Artículo 3. El presente Reglamento se sustenta en los principios de dignidad, respeto, autonomía, igualdad, justicia, accesibilidad y no discriminación; garantizando el pleno ejercicio de los derechos humanos, sociales y políticos de las personas con discapacidad.

Artículo 4. Para efectos de este Reglamento se entiende por:

- I. Accesibilidad: Medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y de las comunicaciones, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales;
- II. Ajustes Razonables: Modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas, que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales;
- III. Catálogo: Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, elaborado por el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, como serie de medidas arquitectónicas para lograr la plena accesibilidad de las personas con discapacidad;
- IV. Comunicación: Lenguajes, la visualización de textos, el Braille, la comunicación táctil, los macrotipos, los dispositivos multimedia de fácil acceso, así como el lenguaje escrito, los sistemas auditivos, el lenguaje sencillo, los medios de voz digitalizada y otros modos, medios y formatos aumentativos o alternativos de comunicación, incluida la tecnología de la información y las comunicaciones de fácil acceso;
- V. Consejo: Consejo Municipal para Personas con Discapacidad;
- VI. Discriminación por Motivos de Discapacidad: Cualquier distinción, exclusión o restricción por motivos de discapacidad que tenga el propósito o el efecto de obstaculizar o dejar sin efecto el reconocimiento, goce o ejercicio, en igualdad de condiciones, de los derechos humanos y libertades fundamentales en los ámbitos político, económico, social, cultural, civil o de otro tipo;
- VII. Diseño Universal: Diseño de productos, entornos, programas y servicios que puedan utilizar todas las personas, en la mayor medida posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El diseño universal no excluirá las ayudas técnicas para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando se necesiten;
- VIII. Instituto: Instituto Municipal para Prevenir y Eliminar la Discriminación del Municipio de Querétaro, y
- IX. Lenguaje: Lenguaje oral, la lengua de señas mexicana y otras formas de comunicación no verbal.

CAPÍTULO II DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Artículo 5. Es obligación de las personas al servicio del Municipio de Querétaro reconocer que todas las personas son iguales ante la ley y en virtud de ello, se comprometen a asegurar y promover el pleno ejercicio de todos los derechos humanos y las libertades fundamentales de las personas con discapacidad, sin discriminación alguna.

Artículo 6. Todas las dependencias, organismos y entidades de la administración pública municipal de Querétaro, en su respectivo ámbito de su competencia y en asuntos relativos a la atención de personas con discapacidad, son autoridades encargadas de observar la aplicación del presente Reglamento.

La Coordinación de Institutos Desconcentrados del Municipio de Querétaro, es el órgano articulado y coadyuvante en la ejecución y cumplimiento de políticas, programas y acciones encaminadas a lograr el desarrollo e integración social de las personas con discapacidad.

Artículo 7. En el municipio de Querétaro se reconocen y protegen los siguientes derechos de las personas con discapacidad:

- I. Desplazarse libremente en los espacios públicos abiertos o cerrados, de cualquier índole, ya sea por su propio pie o mediante ayudas técnicas. En el caso de las personas con discapacidad visual que, para su desempeño y desarrollo en la sociedad, hagan uso de perros guía, se les permitirá también el libre acceso a cualquier lugar que la persona acuda;

- II. Disfrutar de los espacios reservados para las personas con discapacidad de manera preferencial así como de los de uso general, en igualdad de circunstancias que cualquier persona;
- III. Acceso a los servicios de salud, recibiendo un trato digno y sin discriminación, respetando en las niñas y mujeres sus derechos reproductivos;
- IV. Acceso y conservación, en igualdad de circunstancias, del trabajo remunerativo que mejor le acomode, siendo lícito, considerando su perfil técnico o profesional;
- V. Ser incluidos en los planes, proyectos y programas del gobierno municipal;
- VI. Participar en la vida política y pública;
- VII. Recibir el servicio de transporte público y el uso de los espacios reservados para las personas con discapacidad de manera preferencial y bajo las condiciones previstas por la Ley aplicable;
- VIII. Gozar de los descuentos o beneficios previstos en leyes y disposiciones administrativas de carácter general;
- IX. A la comunicación, facilitando el acceso y uso de los medios a las personas con discapacidad;
- X. Contar con la ayuda necesaria por parte de quienes brindan atención al público en entidades públicas o privadas;
- XI. Recibir asistencia psicológica y asesoría jurídica, a través de los programas que al efecto se establezcan, así como ser canalizados a las instituciones que los brinden;
- XII. A las actividades recreativas, culturales y deportivas, y
- XIII. Al respeto y la convivencia, eliminando los prejuicios, estereotipos y otras actitudes discriminatorias.

Artículo 8. A fin de promover la igualdad y eliminar la discriminación, todas las autoridades municipales, en el ámbito de sus competencias, están obligadas a adoptar las medidas pertinentes para asegurar la realización de ajustes razonables.

Artículo 9. A fin de que las personas con discapacidad puedan vivir en forma independiente y participar plenamente en todos los aspectos de la vida, las autoridades municipales dentro del ámbito de sus competencias, promoverán y fomentarán las medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones que las demás, al entorno físico, transporte, información y comunicaciones, así como a servicios e instalaciones abiertas al público o de uso público.

CAPÍTULO III DEL CONSEJO MUNICIPAL PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Artículo 10. El Consejo Municipal para Personas con Discapacidad es un órgano de opinión, asesoría, consulta y promoción de los programas y proyectos que diseñe o desarrolle el Instituto para la protección, bienestar y desarrollo de las personas con discapacidad en el municipio de Querétaro.

Al ser un órgano de carácter honorífico, los integrantes del Consejo no recibirán retribución, emolumento o compensación alguna por su labor en él.

Artículo 11. El Consejo se integra de la siguiente forma:

- I. La persona titular del Instituto;
- II. La persona titular de la Coordinación de Institutos Desconcentrados del Municipio de Querétaro;
- III. La persona titular de la Secretaría de Desarrollo Humano y Social;
- IV. La persona titular de la Secretaría de Movilidad;
- V. La persona titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible;
- VI. La persona titular de la Secretaría de Obras Públicas;
- VII. La persona titular de la Dirección General del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio;
- VIII. La persona titular de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal;
- IX. Cuatro personas integrantes del Consejo Temático para la Atención e Inclusión de Personas con Discapacidad en el Municipio de Querétaro, y
- X. Dos personas integrantes de la Asamblea Consultiva del Instituto.

Exceptuando a la persona titular del Instituto, los integrantes del Consejo deberán nombrar por escrito ante el Presidente del mismo a una persona que supla sus ausencias.

Artículo 12. Los seis integrantes del Consejo que no son servidores públicos serán nombrados por el Director del Instituto, previa convocatoria que al efecto emita el Instituto en la cual se establezcan los términos y requisitos mínimos para su designación, debiendo ser personas expertas y calificadas en la lucha por la no discriminación de las personas con discapacidad.

Artículo 13. Los integrantes del Consejo durarán en su cargo tres años, y podrán ser ratificados por un periodo igual.

Para la sustitución de algún integrante del Consejo, se estará a lo dispuesto en el artículo que antecede.

Artículo 14. Son atribuciones del Consejo Municipal para Personas con Discapacidad, las siguientes:

- I. Colaborar y servir de órgano de consulta permanente para el establecimiento de las políticas sociales en materia de discapacidad en el municipio de Querétaro;
- II. Promover programas que tiendan a satisfacer las necesidades y desarrollar las capacidades de las personas con discapacidad;
- III. Elaborar estudios e investigaciones en materia de personas con discapacidad;
- IV. Invitar a la sociedad a participar de forma voluntaria en la difusión de los derechos de las personas con discapacidad;
- V. Participar en la evaluación de políticas públicas relacionadas con las personas con discapacidad, y
- VI. Las demás que el presente Reglamento y otras disposiciones jurídicas y administrativas le confieran.

Artículo 15. El Consejo sesionará de forma ordinaria dos veces por año y de manera extraordinaria cuando para ello sea convocado por la persona titular del Instituto. Para su validez, las sesiones del Consejo requerirán de la asistencia de la mitad más uno de sus integrantes. Sus resoluciones se aprobarán por el voto de la mayoría de los integrantes presentes.

Las sesiones del Consejo serán presididas por la persona titular del Instituto.

Artículo 16. El Instituto proporcionará las instalaciones necesarias para las sesiones de trabajo del Consejo.

CAPITULO IV DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Artículo 17. El Instituto proporcionará asesoría a las personas con discapacidad, respecto de los derechos que les asisten en casos de discriminación y los medios para hacerlos valer y, en su caso, orientará en la defensa de los citados derechos ante las instancias correspondientes, por lo que colaborará con otras instituciones públicas y privadas para el cumplimiento del objeto del presente ordenamiento.

Artículo 18. Cuando el Instituto no sea competente para conocer de algún caso, se le proporcionará orientación a las personas interesadas para que acudan a la autoridad que deba de conocer del asunto.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Publíquese el presente reglamento en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro.

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente Reglamento entrará en vigor a partir del día siguiente de la primera de las publicaciones en los órganos de difusión referidos en el artículo anterior.

ARTÍCULO TERCERO. Se derogan todas aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan al presente Reglamento.

ARTÍCULO CUARTO. Se instruye a la persona titular del Instituto Municipal para Prevenir y Eliminar la Discriminación del Municipio de Querétaro para que, en un plazo no mayor a 30 treinta días contados a partir de la entrada en vigor del presente ordenamiento, emita la convocatoria para designar a los integrantes del Consejo Municipal para Personas con Discapacidad, en términos de lo dispuesto por el artículo 12 del presente Reglamento.

ARTÍCULO QUINTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que notifique el presente acuerdo a los titulares de la Coordinación de Institutos Desconcentrados, Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Desarrollo Humano y Social, Secretaría de Seguridad Pública Municipal, Instituto para Prevenir y Eliminar la Discriminación y del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro.”

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 7 FOJAS ÚTILES, EL DÍA 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

**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 Solemne de Cabildo celebrada el 11 de septiembre de 2017, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se Declara como Patrimonio Histórico Cultural Inmaterial La Danza de los Concheros del Municipio de Querétaro, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 2, 115 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 32, 33 y 34 DE LA CONVENCIÓN PARA LA SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO CULTURAL INMATERIAL; 4 y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 FRACCIÓN VI DE LA LEY DE LOS DERECHOS Y CULTURA DE LOS PUEBLOS Y COMUNIDADES INDÍGENAS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 38 FRACCIONES I y IX, 146 FRACCIÓN II, 147, 150 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 22, 23, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; 2, 11, 14, 67 FRACCIÓN III DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO;

CONSIDERANDO

1. El artículo 2° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala que la Nación Mexicana es única e indivisible, también, que tiene una composición pluricultural sustentada originalmente en sus pueblos indígenas que son aquellos que descienden de poblaciones que habitaban en el territorio actual del país al iniciarse la colonización y que conservan sus propias instituciones sociales, económicas, culturales y políticas, o parte de ellas, así mismo, establece la obligación de que el reconocimiento de los pueblos y comunidades indígenas se hará en las constituciones y leyes de las entidades federativas.
2. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado, 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.
3. De acuerdo al artículo 2° de la Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial, se entiende por “patrimonio cultural inmaterial” los usos, representaciones, expresiones, conocimientos y técnicas junto con los instrumentos, objetos, artefactos y espacios culturales que les son inherentes, que las comunidades, los grupos y en algunos casos los individuos reconozcan como parte integrante de su patrimonio cultural. Este patrimonio cultural inmaterial, que se transmite de generación en generación, es recreado constantemente por las comunidades y grupos en función de su entorno, su interacción con la naturaleza y su historia, infundiéndoles un sentimiento de identidad y continuidad, contribuyendo así a promover el respeto de la diversidad cultural.
4. El artículo 4 párrafo tercero de la Constitución Política del Estado de Querétaro, señala que la cultura de los queretanos constituye un bien irrenunciable y un derecho fundamental. Las leyes protegerán el patrimonio y las manifestaciones culturales; las autoridades, con la participación responsable de la sociedad, promoverán el rescate, la preservación, el fortalecimiento, la protección, la restauración y la difusión del patrimonio cultural que define al pueblo queretano, mismo que es inalienable e imprescriptible. Y el artículo 35 de la referida Constitución, establece que el municipio libre constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Querétaro.
5. La Ley de los Derechos y Cultura de los Pueblos y Comunidades Indígenas del Estado de Querétaro, refiere en su artículo 4 fracción VI, al Patrimonio cultural intangible, todos aquellos elementos inmateriales que integran la cosmovisión indígena, como los ritos, ceremonias, cantos, *danzas*, literatura, música, conocimiento técnico y científico.
6. El artículo 146 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que los ayuntamientos están facultados para organizar su funcionamiento y estructura, así como regulación sustantiva y adjetiva de las materias de su competencia, a través de instrumentos normativos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, para el cumplimiento de sus responsabilidades el Ayuntamiento resolverá mediante los instrumentos jurídicos, entre otros, decretos, siendo una resolución que crea situaciones jurídicas concretas que se refieren a un asunto específico relativo a determinado tiempo, lugar, dependencia o individuo, creando situaciones jurídicas concretas.

7. Que el 17 de octubre de 2003, en la Ciudad de París, fue adoptada la Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial en el marco de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. Así mismo, la Convención mencionada fue aprobada por la Cámara de Senadores del Honorable Congreso de la Unión el día 27 de octubre de 2005, según decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de 29 de noviembre de 2005.

8. Que el instrumento de ratificación de la citada Convención, fue firmado por el Ejecutivo Federal el día 30 de noviembre de 2005 y depositado ante el Director General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, el 14 de diciembre del mismo año, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial.

9. De igual forma, el 28 de marzo de 2006, el Ejecutivo Federal mandó publicar en el Diario Oficial de la Federación para su debida observancia, el Decreto Promulgatorio de la Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial, mismo que entró en vigor el 20 de abril de 2006.

10. Que de los compromisos internacionales que el Estado Mexicano ha adquirido, al suscribir la Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial, se tiene, según lo preceptuado por su artículo 1°, que las finalidades de esta es: la salvaguardia del patrimonio cultural inmaterial, el respeto del patrimonio cultural inmaterial de las comunidades, grupos e individuos de que se trate, la sensibilización en el plano local, nacional e internacional a la importancia del patrimonio cultural inmaterial y de su reconocimiento recíproco; y la cooperación y asistencia internacionales.

11. Reconociendo que las comunidades, en especial las indígenas, los grupos y en algunos casos los individuos desempeñan un importante papel en la producción, la salvaguardia, el mantenimiento y la recreación del patrimonio cultural inmaterial, contribuyendo con ello a enriquecer la diversidad cultural y la creatividad humana.

12. Se deduce que la tradición de la Danza de los Concheros, ha sido y es expresión cultural centenaria no escrita, que se hereda por medio de la palabra, las experiencias presenciales y que se mantiene viva en las mentes de quienes la replican en la actualidad, siendo así mismo, que se vislumbra claramente un sistema normativo oral propio que rige a los danzantes concheros.

13. Que en fecha 09 de agosto de 2017 se recibió oficio SDHS/743/2017 remitido por la M. en D. L. Beatriz Guadalupe Marmolejo Rojas, Secretaria de Desarrollo Humano y Social, mediante el cual se hizo llegar la propuesta de Decreto para declarar como Patrimonio Histórico, Cultural Inmaterial la Danza de los Concheros, con el objeto de que se someta a la consideración de la comisión que por competencia corresponda y, en su caso, a la aprobación del Honorable Ayuntamiento. Formándose para tal efecto en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente CGyEC/410/DPC/2017.

14. El 25 de agosto de 2017 se recibió oficio SHA/OCM0033/17 signado por el Doctor Andrés Garrido del Toral, Cronista Municipal, enviando opinión favorable así como razones viables justificando la declaratoria de Patrimonio Histórico, Cultural Inmaterial la Danza de los Concheros. Asimismo, mediante escrito de fecha 30 de agosto de 2017, el Licenciado Reynaldo Aguilera Montoya, Director del Archivo Municipal del Municipio de Querétaro, emitió opinión técnica a la viabilidad de la propuesta de Decreto.

15. Mediante oficio SDHS/ICMQ/934/2017 suscrito por la Lic. Argelia Valdez López, Directora General del Instituto de Cultura Municipal, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento, su opinión técnica respecto a la declaración como Patrimonio Cultural Inmaterial a la Danza de los Concheros, por medio de la cual hace diversas manifestaciones a favor de dicha declaratoria, agregando que la Danza de los Concheros debe ser declarada Patrimonio Cultural Inmaterial, como una medida de protección que asegure supervivencia y garantice a los queretanos seguir disfrutando de una manifestación popular que ha contribuido durante muchos años al fortalecimiento de nuestras identidades que forman parte del bagaje cultural de nuestro municipio y que hace patentes nuestros orígenes mesoamericanos y nuestro parentesco con las culturas que poblaron en la antigüedad el territorio en el que hoy vivimos.

16. Aunado a lo anterior, el Dr. Andrés Garrido del Toral, Cronista del Municipio de Querétaro, elaboró la crónica sobre las danzas y tradiciones de la comunidad de los concheros, cuyo contenido se transcribe a continuación:

LAS DANZAS Y TRADICIÓN DE LA COMUNIDAD DE LOS CONCHEROS

“Es la tradición viva de origen indígena más antigua de Querétaro, la cual, data de hace 486 años en que fue fundada en esta ciudad de Santiago de Querétaro el 25 de Julio de 1531, desde cuando gravitan a su alrededor haciendo su forma de vida, un creciente número de familias, hasta llegar a ser cientos en la actualidad, y agrupando decenas de miles de danzantes viajando al menos una vez por semana a los pueblos, ranchos y ciudades de México, y el extranjero, a donde ha llegado la devoción de su tradición centenaria. Pero no podemos negar que hubo contacto cultural de los chichimecas de La Cañada con los acolhuas

nahuatlacas que vigilaban la frontera del imperio Azteca frente al imperio Purépecha en el cerro de El Cimatario. Los aztecas eran los grandes danzantes en la época prehispánica y seguramente influyeron a los pueblos sometidos.

En el territorio que hoy es la ciudad de Santiago de Querétaro no existía nada, pero las cuevas de La Cañada se encontraban habitadas por chichimecas; lo mismo, hacia el poniente, en lo que hoy es Santa Bárbara municipio de Corregidora, había una comunidad indígena teotihuacana con cinco mil habitantes, cuyo espacio religioso para la danza era el espacio hoy conocido como "El Cerrito", con todo y su famosa pirámide.

Al fundarse Querétaro en La Cañada en 1531 para luego trasladarse la fundación al cerro de Los Molinos de Carretas en 1537 para finalmente quedarse definitivamente en San Francisco en 1550, el pueblo de indios de Santiago de Querétaro comienza a crecer hacia el poniente la población española, mientras que la República de Indios se desarrolla del cerro de Sangremal, hoy La Cruz, hacia el barrio de San Francisquito, que ocuparía las actuales avenida Zaragoza, Pasteur, Constituyentes, 20 de Noviembre y Ejército Republicano.

Según la Tradición, el nacimiento de la Danza Conchera fue en la ciudad de Santiago de Querétaro el martes 25 de julio de 1531. Tras largo tiempo de sangre y destrucción, los chichimecas tras la caída de Tenochtitlan deciden abrirse a la posibilidad de un pacto de paz con los españoles y celebrar después una simbólica batalla de honor. El día propuesto fue el 25 de julio, fecha significativa para ambas partes. En ese día los chichimecas, cuando la constelación de Sagitario estaba bien alta en el horizonte, veían aparecer el "árbol de la vida" (Tamoanchan) y los españoles celebraban la fiesta de Santiago, también en la Vía Láctea o camino de las estrellas. Así pues, al amanecer de tal fecha y en el cerro de Sangremal ambos grupos comenzaron una lucha sin armas, cuerpo a cuerpo. Pero los ánimos fueron exaltándose y todo podía suceder, cuando sobre los cielos ocurrió un eclipse de sol y apareció una cruz luminosa acompañada de un personaje que los nativos identificaron como Quetzalcóatl y los españoles como el Apóstol Santiago. Todos cayeron de rodillas a la vez que se oyó una gran voz proclamando "¡Él es Dios!" Los chichimecas levantaron una cruz de piedra en el lugar (la "Cruz de los Milagros") y ejecutaron sus danzas sagradas para celebrar el acontecimiento. Desde entonces se ha bailado en tal lugar de manera ininterrumpida y la expresión "¡Él es Dios!" ha quedado como saludo obligado de los Concheros.

En la época prehispánica los antiguos mexicanos, como todo pueblo, celebraban una serie de festividades dedicadas a sus dioses. En diferentes Códices y Crónicas se recalca la imprescindible presencia de la música, el canto y la danza en tales celebraciones. Tras la conquista española surgió, en esto como en todo, un sincretismo por el que es posible observar en la actual Danza Conchera la presencia indígena (dioses prehispánicos e instrumentos de percusión) y la europea (elementos cristianos e instrumentos de cuerda). Precisamente la palabra "conchero" hace referencia a la "concha" de armadillo que forma la estructura básica del instrumento musical utilizado en los rituales.

Por muchas décadas, la Danza de Conquista azteca contribuyó a dar un centro a la resistencia espiritual de las culturas del Anáhuac para protegerse de las diversas Inquisiciones de antes y después de la Colonia. Para preservarla, sus guardianes le dieron un ropaje cristiano, con sus cantos y alabanzas dedicados a los santos de la Iglesia, con sus estandartes llenos de signos religiosos, con su adoración a la Virgen de Guadalupe-Tonantzin, a Jesús de Nazaret-Tonatiuh. Y en este largo proceso lo antiguo y lo nuevo se fueron fundiendo cada vez más en un mestizaje en el que, en la actualidad, se difuminan los rasgos de una y otra. Así la Danza Azteca se convirtió en uno de los principales sincretismos de las religiones y tradiciones espirituales de ambos continentes.

Hace aproximadamente un siglo adoptaron el nombre de Mesas de Danza, buscando preservar y transmitir, en parte al menos, el propósito de las danzas prehispánicas de las naciones del Anáhuac.

Hacia finales de los años cincuenta y, sobre todo, a principios de los sesenta, rompieron su hermetismo y ciertas Mesas comenzaron a desvelar sus secretos e iniciar en ellos a compadres provenientes de la clase media y alta, de los medios intelectuales y artísticos mexicanos. Con esta apertura, la danza azteca dejó de ser un fenómeno más o menos marginal para convertirse en un tema de preocupación cultural y espiritual para cada vez más sectores de la sociedad mexicana.

Consideraron un deber de quienes habían sabido mantener el conocimiento sagrado durante milenios, abrirse hacia los que un día intentaron dominarles y ayudarles en su despertar a la energía de los Nuevos Tiempos, conscientes de que el Ceremonial de la Tradición Conchera permite una unificación de energía que en Occidente se había perdido.

Daban así la vuelta a la mal llamada "conquista de América" iniciándose un proceso en el que el respeto mutuo sea la base de una nueva relación entre los pueblos y sus culturas a fin de que las próximas generaciones y todos los pueblos del mundo puedan aprender a dar los primeros pasos para la conquista de ese Quinto Mundo anunciado por los sabios de antaño, ese Centro en el que todas las naciones converjan y se reconozcan como hijas de la misma madre, Tonantzin, Pachamama, Gaia,... y del mismo padre, Tonatiuh, Inti, Helios, el Sol.

El proceso de convergencia de todos los pueblos en una Huma-unidad consciente que entone una sola canción de amor con la Tierra y el Cielo.

No es volver a lo antiguo, sino hundir nuestras raíces en ello para poder lanzarnos libremente, y sin condicionamientos, a los mundos del mañana.

El camino "conchero" no es un camino para el beneficio personal, ni para volverse más fuertes o superiores. Es una ofrenda, un sacrificio, una manera de vivir que nace desde dentro del ser, un camino con corazón. El "conchero" vive entregado a una misión; es (entre otras cosas) un místico que aspira a recorrer la senda del Sol, a cuidar su Fuego, recibir su Luz y sentir su calor. Todo su propósito está realmente basado en un profundo amor a la Tierra y a todos los seres que la pueblan.

Con la conquista española, las nuevas enseñanzas evangelizadoras, apoyadas en la expansión militar y la nueva organización social de los vencedores fueron imponiéndose. Pero las tradiciones religiosas de los pueblos no desaparecieron jamás, produciendo un fecundo sincretismo en el que están integrados valores y vivencias de los pueblos nativos.

Los concheros son una manifestación cultural que, con su presencia rica en rituales, ceremonias, y hermosas danzas propias, enaltece los valores de un pueblo con orígenes indígenas, orgulloso de su legado cultural.

Los concheros tienen abundancia en sus rituales, danzas y ceremonias únicas, dueñas de un contenido estético y cultural que le son propios, en los que se integran magistralmente. Los concheros se unen en familia, cuyo foco de actividad es continuar la tradición heredada de sus ancestros, manifestada en su vida cotidiana en el arte de su música, danzas y cantos de alabanza.

Diestros en las artes y oficios que manejan, y en que, se pone de manifiesto su origen indígena en la elaboración de sus bellos y originales: huaraches, sus ornamentados trajes de danza tanto para hombres como para mujeres, instrumentos musicales de percusión y cuerda rasgada como conchas de armadillo, huehuatl y teponaxtle, collares, aretes, etc.

La manufactura de los diferentes elementos rituales que utilizan durante la ceremonia nocturna de la velación de ánimas y que deben ser elaboradas en el lugar y momento: Las rocitas –coronas de cucharilla, Los bastones –especie de banderillas con cucharilla, cempasúchil e hinojo que son usadas para al final de la velación dar limpias a los presentes-, y las custodias –discos con base hechos con cucharilla, hinojo y cempasúchil-. La santa forma -una cruz de brazos iguales sobre el piso, formada también de hinojo, cucharilla y flor de cempasúchil y finalmente La Santa Cuenta –una cruz hecha con cinco velas de sebo-.

En su parte pública, se les puede ver vistiendo sus atuendos de danza congregando a su alrededor a la gente del pueblo, sobre todo cuando hacen sus recorridos rituales por las calles o danzan en las plazas llenándolas con la algarabía de su "mitote", también se les puede ver pidiendo permiso al interior de los templos.

Otra de sus ceremonias con gran contenido cultural, e insuperable belleza, es la que se realiza al acaecer la muerte de un miembro de su comunidad. Ceremonia que se conserva de antiguo, y que aún es practicada por ellos, a petición de los deudos de algún difunto de algún pueblo o barrio, donde aún hay el arraigo de despedir a sus muertos con la gala de la usanza indígena.

Muchas instituciones educativas, privadas, y gubernamentales, los han impulsado como embajadores de la cultura de Querétaro para el mundo.

Además de lo ya mencionado, existe una amplia gama de actividades que distinguen su origen indígena: Amarrar tilmas o boda-, los ensayos de danzas –dirigidos a los de nuevo ingreso-, Aplicación de la herbolaria y otras técnicas de sanación – tradición transmitida de forma oral, y presencial-, y sólo por mencionar algunas.

Habrà de tomarse en cuenta que los datos históricos como tales que se refieren a la tradición de los concheros no existen o no están al alcance, y con lo poco que se puede contar proviene de "LA TRADICIÓN ORAL", la cual, ubica los hechos por épocas y no con fechas.

Los descendientes de Atilano Aguilar y algunos otros, coinciden en que, su fundación es coetánea a la de la ciudad de Querétaro el 25 de Julio de 1531, lugar en donde la tradición cuenta que dio inicio, aunque es de suponerse que no se trata de un acto espontáneo y deba tener algún antecedente que por desgracia se ha perdido.

Esau Márquez nos cuenta que "El dato más accesible a nosotros es el que nos hereda Valentín Frías sobre Atilano Aguilar en *Leyendas y Tradiciones Queretanas*: "... tal personaje funda su danza de "concheros" en el año de 1852, pero no es hasta 1872 que se le da el reconocimiento de cacique general de danza. Con el máximo nombramiento a que danzante alguno puede aspirar y otorgado por su homólogo de Tlaxcala, Atilano se convierte en el jefe supremo de la danza "chichimeca" en el estado de Querétaro, puesto que no se tienen noticias de que título similar se haya otorgado con anterioridad. Hay que tomar en cuenta, puesto que es reconocido por todos los grupos de danza "chichimeca", que tal danza tiene sus raíces en el enfrentamiento de indios y españoles durante la batalla del cerro del "Sangremal" de Querétaro; sin embargo, la organización de la danza permaneció aquí al margen en relación a otras áreas, tales como Guanajuato, Hidalgo, Michoacán, Valle de México y Tlaxcala; reconocida esta última como la más antigua. Esto viene a hacer valedero que el nombramiento expedido al "compadre" Atilano tuviese que provenir de una de estas partes."

Fallecido Atilano, le suceden en la dirección de la danza sus tres hijos: Antonino, Petronila y Antonio Aguilar Trejo, reconociendo como jefe de la misma al primero de éstos. Al tiempo y fallecidos los hermanos se hace cargo Gervacia Ramírez, esposa de Antonino. De este matrimonio nacen Antonio (primero), Pedro, Mateo, Antonio (segundo) y Juana Aguilar Ramírez,

que desde temprana edad se inician en los menesteres de la danza; desaparecida la madre, los hijos varones conforman y continúan la danza en un solo grupo.

En enero de 1952 los descendientes de éstos acuden a Guillermo Romero, presbítero de la iglesia de la Cruz, para redactar un documento en el que consta que la “mesa” fue presidida por Antonio primero, con el grado de capitán general, y que después de su muerte la responsabilidad del grupo recae en sus tres hermanos. Posteriormente fallece Antonio segundo (1918) y Mateo (1937), por lo que Pedro, el último varón sobreviviente, se hace cargo de la “mesa” como jefe único hasta 1943. Consta en la tradición y está fundamentado en el principio de autoridad, que el cargo de capitán general es exclusividad de los hijos varones, delegando a las mujeres el cargo de capitanas como el título máximo que pueden ostentar.

Con la muerte de Pedro Aguilar y tratando de continuar con la tradicional organización familiar, se hacen cargo de la danza los hermanos Margarito y José Dolores Aguilar Reséndiz y los primos hermanos Antonio Aguilar Gonzáles y Narciso Aguilar Jiménez. Por problemas internos suscitados entre éstos, surge la necesidad de la división del grupo.

Después de tres años de permanecer unidos, Antonio Aguilar G. decide formar su propia “mesa”, en 1963 Narciso Aguilar J. funda la suya, después de un período de permanencia con Antonio, quedando así formada la “mesa” de Margarito y José Dolores Aguilar R. con otros miembros de la familia: José Martínez A., hijo de Julia Aguilar, e Ignacio Luna A., hijo de Juana Aguilar. En los años subsecuentes este grupo se fracciona, quedando por un lado José Martínez., y por otro Ignacio Luna y su hija Manuela, en 1980.

Finalmente, al fallecer José Martínez (diciembre de 1981), Narciso Aguilar (abril de 1983) y Margarito Aguilar (octubre de 1985), se definen los grupos que en la actualidad presiden “los Aguilar”. Del primero se forma un grupo que se autotitula “Hermanos Martínez” bajo la dirección principal de mateo Martínez C., del segundo surgen tres “mesas”, dirigidas por Ninfa, Justina y Ramón Aguilar; y por último, está el que se encuentra bajo el mando de Pedro (Margarito) Aguilar conjuntamente con los descendientes de José Dolores, fallecido éste en el mes de diciembre de 1974.

Este proceso de rupturas define y explica la existencia de siete “mesas” dentro de la familia Aguilar, desquebrajándose así toda la organización tradicional de grupo fundada por sus antecesores; sin embargo, ha venido revestir nuevas formas y tendencias organizativas que amplían el horizonte de la danza.

Asimismo, estas divisiones trajeron consigo la disyuntiva en cuanto a definir en quién recaía el cargo de capitán general, ya que por la línea paterna y directa, tres miembros de la familia se manifiestan como legítimos herederos al grado. Si nos apegamos a las reglas de la heredad tendríamos como “beneficiario” directo a Antonio Aguilar G., en cuanto que su padre fue el último que sustentó el grado capitán general de la antigua organización unificada. Ahora, si tratamos de verlo a título legal, entenderíamos que tanto Narciso, como Margarito y Antonio Aguilar son legítimos herederos y por lo mismo capitanes generales con facultad de transmitir el cargo a sus descendientes, que en el caso de los dos primeros, lo han hecho a favor de Pedro y Ramón Aguilar, mientras que Antonio Aguilar, que a sus 82 años aun sustenta el mando de su “mesa”, tiene como heredero legítimo de la misma a José Candelario Aguilar.

Cualquiera que sea el justo adecuado y a conveniencia de toda organización familiar, existe la necesidad de dar el reconocido mérito a cada una de las “mesas” de los “Aguilar”, en cuanto son uno de los pilares que sostienen la tradición de la danza y el rito de “concheros”; en este sentido las “mesas” vienen a constituir la más importante agrupación que acude a la fiesta de la Santa Cruz de Querétaro, tanto por su aspecto cuantitativo y su profundo apego a la tradición, como por su indispensable participación en diferentes festividades religiosas del país.”

Según don Antonio Aguilar Hernández, estas tradiciones han migrado –incluso hasta en la actualidad- junto con algunos de ellos que, por alguna razón –principalmente laboral- han salido de Querétaro llevándolas con ellos.

A decir del mismo informante, anteriormente se danzaba en la explanada del atrio del templo de La Cruz –aproximadamente desde 1940-, y entre el grupo de los Aguilar y el de los Sánchez apenas eran 18 danzantes, y danzaban con huaraches de correas con suela de madera de mezquite.

Hasta llegados los años 60s, la comunidad de concheros no admitía a participar en sus “mitotes”, y en especial en sus velaciones y trabajos de “brujería” –curaciones y otros aun reservados en la actualidad- a gente extraña a la familia, aun cuando hubo excepciones.

La familia Aguilar acudía a la ermita de La Cuesta China, al cerro de El Cimatario, al Panteón de la Cimatario, al Puerto de Calderón y a la capilla del Señor de la Justicia –en El Pueblito- a presenciar sus “trabajos” con las ánimas.

Previo a la fiesta del 12, 13, 14, y 15 de Septiembre, en las mesas o cuarteles de Danza, se llevaba a cabo un “Ensayo Real” en el que, se practicaban todos los pasos a realizar en cada fecha y momento –ahora sólo algunos grupos tienen ensayos de danza.

El oratorio –cuartel o meza de danza- ubicado en la calle Dr. Lucio 55, fue la sede de “La palabra fundamental” desde 1850, la que según se cuenta por la familia Martínez Cardona, viene desde los orígenes de la tradición, y fue heredada a don Atilano Aguilar y su descendencia.

El traje antiguo de conchero incluía huipil, nahuilla, huaraches de suela de mezquite, un carcaj, arco, flechas y penacho de chillillos además de una jara cubierta con plumas de aves de corral, a la manera de los plumeros para sacudir.”

17. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/6369/2017, de fecha 05 de septiembre de 2017 a las Comisiones Unidas de Gobernación y de Educación y Cultura para su estudio y consideración.

18. En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracciones I y IX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dichas Comisiones para conocer el presente asunto, las Comisiones Unidas de Gobernación y de Educación y Cultura se reunieron para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el dictamen correspondiente, y en concordancia con el Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 en su Eje 1 Ciudad Humana establece como objetivo general el de 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, fomentando en las diversas delegaciones municipales los espacios dedicados a la cultura; se considera viable decretar como patrimonio histórico, cultural inmaterial la Danza de los Concheros del Municipio de Querétaro...”.

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

“...ACUERDO

PRIMERO. Se decreta como Patrimonio Histórico, Cultural Inmaterial la Danza de los Concheros del Municipio de Querétaro, en los términos precisados en el presente acuerdo.

SEGUNDO. A partir de la entrada en vigor del presente y hasta el mes de septiembre del año 2018, los servidores públicos del Municipio de Querétaro, deberán escribir a pie de página de los oficios que suscriban, la frase entre comillas de “Danza de los Concheros, Patrimonio Histórico, Cultural Inmaterial del Municipio de Querétaro” como medio de difundir la tradición.

TERCERO. Se designa a la titular de la Secretaría de Desarrollo Humano y Social, para que dentro del ámbito de su espera de competencia, realice las acciones, planes o programas que juzgue oportunos para la debida promoción, difusión, salvaguarda y fortalecimiento de la tradicional Danza de los Concheros del Municipio de Querétaro, dichas acciones deberán ser presentadas a la Secretaría del Ayuntamiento, a más tardar en 90 días naturales, contados a partir de la aprobación del presente acuerdo.

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVIII, del Reglamento interior del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, dé a conocer el presente decreto a los Titulares de la Secretaría de Cultura del Estado de Querétaro, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría Particular, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Desarrollo Humano y Social, a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Administración, Secretaría Ejecutiva, Secretaría de Gestión Delegacional, Secretaría de Movilidad, a la Auditoría Municipal de Fiscalización, al Tribunal Municipal de Responsabilidades Administrativas del Municipio de Querétaro, a la Oficina de Turismo y Asuntos Internacionales del Municipio de Querétaro, a la Coordinación de Institutos Desconcentrados del Municipio de Querétaro, a la Unidad de Información Gubernamental, a la Oficina del Abogado General, a la Dirección General del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia, Dirección del Archivo Municipal, Titular de la Delegación Centro INAH Querétaro y a las siete Delegaciones Municipales.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 5 FOJAS ÚTILES EL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2017, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

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

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

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de septiembre de 2017, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se delegan facultades al titular de la Secretaría de Administración, para la ejecución del Programa denominado Jalando Parejo “Fomentando el Deporte”, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 4, 115 FRACCIÓN II Y V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 2 FRACCIÓN I DE LA LEY DE OBRA PÚBLICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN I Y VII, 31 FRACCIÓN XIII, 38 FRACCIÓN I, 129 Y 130 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 68, 75 FRACCIÓN XXX Y 134 DEL CÓDIGO MUNICIPAL; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

CONSIDERANDO

1. El artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que toda persona tiene derecho a la cultura física y a la práctica del deporte. Corresponde al Estado su promoción, fomento y estímulo conforme a las leyes en la materia.
2. El artículo 115 fracción II y V 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.
3. En el artículo 2 fracción I, de la Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro, señala que la obra pública es todo aquel trabajo relacionado con ésta y que se realice con fondos públicos estatales o municipales, tales como; la construcción, instalación, conservación, mantenimiento, reparación y demolición de los bienes inmuebles.
4. Los artículos 129 y 130 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, refieren que los municipios dentro de sus posibilidades presupuestales ejecutarán o contratarán la ejecución de obra pública de conformidad con los que establecen las leyes y las disposiciones reglamentarias aplicables, considerando la obra pública, aquellos trabajos de construcción, instalación, preservación, conservación, protección, mantenimiento y demolición de bienes inmuebles propiedad del municipio.
5. Con fundamento en el artículo 68 del Código Municipal, señala que los titulares de las dependencias de la administración municipal podrán delegar mediante oficio en sus subalternos las facultades consignadas en este apartado, salvo aquellas que la Constitución Política del Estado de Querétaro.
6. Asimismo, en el artículo 75 fracción XXX del Código señalado, establece que la Secretaría de Administración es la dependencia encargada de otorgar apoyo administrativo a las diferentes áreas y entidades del gobierno municipal, y realizar tomas aquellas funciones que en las materias de su competencia le atribuyan al Municipio las leyes y reglamentos vigentes, o le asigne el Presidente Municipal.
7. En virtud de lo anterior, el Secretario de Administración, el C. Rubén Raymundo Gómez Ramírez, solicitó mediante oficio SA/1065/2017, al Secretario del Ayuntamiento, el Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, poner a consideración del Honorable Ayuntamiento, delegarle las facultades para la ejecución del Programa denominado **Jalando Parejo “Fomentando el Deporte”**, el cual incluye Obra Pública. Formándose para tal efecto en la Dirección de Proyectos de Cabildo, adscrita a la Secretaría del Ayuntamiento, el expediente CG/412/DPC/2017.
8. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió mediante el oficio SAY/6370/2017 de fecha 05 de septiembre de 2017, de la Comisión de Gobernación, el expediente en cita para su estudio y consideración.
9. En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de la Comisión de Gobernación para conocer del presente asunto, y en concordancia con el Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 establece en su Eje 1, “Ciudad Humana”, que tiene como objetivo general 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. En el Programa 3, CONVIVE, Programa de Apoyo para la Educación, el Arte y la Cultura, el Deporte y la Recreación, señala dentro de sus metas el incremento en un 30% (treinta por ciento) la cantidad de eventos culturales y deportivos en las siete delegaciones del municipio para impulsar la cultura, la recreación y la convivencia familiar en el Municipio de Querétaro, consideran viable delegan facultades al Titular de la Secretaría de Administración para la ejecución del Programa denominado Jalando Parejo “Fomentando el Deporte ...”

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

“...ACUERDO

PRIMERO. Se delegan facultades al Titular de la Secretaría de Administración para la ejecución del **Programa denominado Jalando Parejo “Fomentando el Deporte”**.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que lleve a cabo el procedimiento y emita los dictámenes correspondientes, a efecto de determinar qué predios cuentan con las características adecuadas para destinarlos como espacios deportivos.

TERCERO. Se instruye a los titulares de las Secretarías de Desarrollo Sostenible y de Obras Públicas Municipales, emitan los dictámenes correspondientes de aquellos bienes inmuebles propiedad municipal, que al efecto indique la Secretaría de Administración, y se consideren adecuados a ser destinados como espacios deportivos, tales como, canchas deportivas en sus diversas disciplinas.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas, para que emita la suficiencia presupuestaria, dónde se justifique que se cuenta con el recurso adecuado para hacer frente a los compromisos que se generen por la puesta en marcha del Programa que por el presente se aprueba.

QUINTO. La delegación de facultades que mediante este acuerdo realiza el Honorable Ayuntamiento, no implica una pérdida de las mismas, sino que debe entenderse como una autorización temporal para su ejercicio, en la inteligencia de que la misma, podrá suspender o cancelar tales facultades.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento publique el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado La Sombra de Arteaga, en la inteligencia que dichas publicaciones en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de las mismas.

SEGUNDO. La presente autorización surtirá efectos correspondientes a partir de su aprobación, terminando la misma el día 30 de septiembre de 2018.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a efecto de que notifique el presente, a los Titulares de las siguientes dependencias Secretaría de Administración, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Desarrollo Humano y Social, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Gestión Delegacional, a las Delegaciones Municipales del Centro Histórico, Epigenio González, Felipe Carrillo Puerto, Félix Osos Sotomayor, Josefa Vergara y Hernández, Santa Rosa Jáuregui y Villa Cayetano Rubio; así como a la Auditoría Municipal de Fiscalización.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 veintitrés de mayo del 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza cubrir en efectivo, el área de donación que se debe otorgar por la autorización de un proyecto en condominio a desarrollarse en el predio identificado como Fracción 3, de la Parcela 3 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra s/n, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, así como la modificación en la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.32 y altura máxima a 55.65 metros, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2; 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 30, 38 FRACCIÓN VIII, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 12, 156 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El Código Fiscal del Estado de Querétaro, en su artículo 37, establece que el pago es el cumplimiento de una obligación fiscal determinada en cantidad líquida y podrá hacerse en efectivo o en especie en los casos que así lo prevengan las leyes.
3. En ese sentido, tal como lo prevé el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro en todos los desarrollos inmobiliarios, el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.
4. 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.
5. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
6. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
7. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
8. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
9. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

10. Compete al H. Ayuntamiento resolver la solicitud de cubrir en efectivo, el área de donación que se debe otorgar por la autorización de un proyecto en condominio a desarrollarse en el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción 3, de la Parcela 3 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra s/n, con clave catastral 14 01 001 22 139 003, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, así como la Modificación en la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.32 y altura máxima a 55.65 metros.

11. El 29 de noviembre y 20 de diciembre del 2016, se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por la C. Silvia Lucía Dávila Kreimerman, mediante el cual solicitó cubrir en efectivo, el área de donación que se debe otorgar por la autorización de un proyecto en condominio a desarrollarse en el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción 3, de la Parcela 3 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra s/n, con clave catastral 14 01 001 22 139 003, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, así como la Modificación en la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.32 y altura máxima a 55.65 metros, radicándose el expediente 338/DAI/2016.

12. La solicitante acredita la propiedad a través del siguiente instrumento público:

12.1 Escritura Pública número 57, 793 (cincuenta y siete mil setecientos noventa y tres), del 10 diez de diciembre del 2012 dos mil doce, otorgada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública No. 16 de esta Demarcación, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión.

13. Mediante el oficio SAY/DAI/0004/2017 del 12 de enero del 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología de la cual es Titular el Lic. Daniel Rodríguez Parada, emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

14. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, remitió el 14 de febrero del 2017, a través del oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0129/2017, a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica **025/2017**, relativa a la aceptación cubrir en efectivo, el área de donación que se debe otorgar por la autorización de un proyecto en condominio a desarrollarse en el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción 3, de la Parcela 3 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra s/n, con clave catastral 14 01 001 22 139 003, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, así como la Modificación en la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.32 y altura máxima a 55.65 metros.

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **la C. Silvia Lucía Dávila Kreimerman; solicita la autorización para cubrir en efectivo, el área de donación que se debe otorgar por la autorización de un proyecto a desarrollarse en el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción 3, de la Parcela 3 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra s/n, identificado con clave catastral 14 01 001 22 139 003, delegación municipal Félix Osores Sotomayor así como la modificación en la normatividad por zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.32 y altura máxima a 55.65 metros.**

Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio del diez por ciento de la superficie total del predio, para áreas de equipamiento urbano, por la autorización de un desarrollo inmobiliario en condominio, que se pretende generar en el predio, y a su vez dar un mayor aprovechamiento al predio, que permita llevar a cabo un proyecto vertical para actividades comerciales y de servicios.

2. Se acredita la propiedad del predio en estudio, a favor de la C. Silvia Lucía Dávila Kreimerman, mediante escritura 57,793, de fecha 10 de diciembre de 2012, documento pasado ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría número 16 de esta Demarcación Notarial, documento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, en el Sello Electrónico de Registro, bajo el Folio Inmobiliario 00444047/0002 de fecha 15 de febrero de 2013.

Conforme a los datos referidos en la escritura de propiedad señalada, el predio cuenta con una superficie de 4,050.392 m².

3. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, 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 013/0002, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), con frente sobre vialidad primaria con zonificación sobre un Corredor Urbano (CoU).

4. En base a lo referido en el punto anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano, emite el Dictamen de uso de suelo DUS201607527 de fecha 20 de octubre de 2016, por medio del cual se autoriza el uso de suelo para ubicar un edificio corporativo con cuarenta y seis (46) oficinas, dos restaurantes con venta y consumo de bebidas alcohólicas, una sucursal bancaria y una agencia de autos nuevos con taller y servicios.

Así mismo, en la citada autorización se indica que el proyecto deberá respetar los siguientes parámetros de construcción: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.80 y una altura máxima de 3 niveles o lo equivalente a 10.50 metros, así como cumplir con el área de estacionamiento al interior del predio conforme a la reglamentación vigente en la materia.

5. Con el objeto de generar un proyecto que contempla una edificación vertical, a fin de dar un mayor aprovechamiento al terreno con parámetros mayores a los referidos en el citado dictamen de uso de suelo, la solicitante requiere la modificación en la normativa por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), así como la altura máxima permitida para el predio.

Dicha normativa señala que en zonas de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), se considera un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8, y una altura máxima de 10.5 metros ó 3 niveles, siendo que el promotor pretende para el desarrollo de su proyecto, los siguientes parámetros:

Concepto	Normatividad por Zonificación	Parámetros del Proyecto propuestos	Diferencia
Número de Niveles	3	14	+11
Altura Máxima	10.50 metros	55.65 metros	+45.15 metros
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.60	0.75	+0.15
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	2.32	+0.52

6. El promotor presenta una propuesta del proyecto a desarrollar, con una edificación vertical de 14 niveles a partir del nivel medio de banquetta, y dos niveles en sótano para la dotación del área de estacionamiento con capacidad para 174 vehículos; 85 cajones de estacionamiento en el sótano 1 y en el sótano 2 con 89 cajones de estacionamiento, de los cuales considera 4 espacios para personas con capacidades diferentes en cada uno de los sótanos. En la planta baja del edificio, se pretende ubicar una agencia de autos, con taller, área de exhibición, área de ventas y servicios administrativos, el primer nivel para servicios con una zona de restaurantes, cafeterías, banco y oficina, y los niveles subsecuentes, se pretenden destinar exclusivamente para ubicar oficinas.

7. Así mismo y dado que el proyecto está previsto como un conjunto en condominio, para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, el cual señala que: "En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio (10 %) por concepto de donación para equipamiento urbano", la propietaria del predio propone al Ayuntamiento cubrir en efectivo el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, por el desarrollo de su proyecto, para lo cual considerando que el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción 3, de la Parcela 3 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra s/n cuenta con una superficie de 4,050.392 m², le corresponde transmitir en donación al Municipio una superficie de 405.039 m², equivalente al 10% de la superficie del terreno origen.

Dicha propuesta se deriva de la intención del promotor en dar un mayor aprovechamiento del terreno para el desarrollo de su proyecto, que de considerar viable su propuesta, se deberá obtener un valor comercial equivalente y bajo el parámetro de un terreno urbanizado de acuerdo a lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro, para lo cual y con la finalidad de determinar el valor a cubrir, es necesario que a través de la Secretaría de Administración se realice un avalúo comercial, emitido por un perito valuador colegiado.

8. El predio en estudio se localiza al norponiente de la ciudad, con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad con un carácter urbano metropolitano que sirve de enlace entre la zona suroriente de la ciudad con la zona norte y poniente conocida como Juriquilla, sobre la cual y dadas sus características está contemplada para albergar en su trayecto actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad con edificaciones verticales similares a la pretendida, destacando que en la zona en la que se localiza el predio en estudio se han llevado a cabo desarrollos habitacionales bajo régimen condominal, prevaleciendo hacia el oriente actividades de tipo comercial y de servicios primordialmente, y el sitio en el que se localiza, en su colindancia sur, se llevó a cabo un desarrollo habitacional, en condominio horizontal, no obstante y al contar el predio en estudio con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, y al pretender de llevar a cabo un proyecto para actividades comerciales y de Servicios, se consolida una zona con actividades complementarias a las que se incorpora el presente proyecto, mismo que servirá de apoyo a los habitantes de los fraccionamientos de la periferia, contribuyendo a evitar desplazamientos innecesarios, lo que repercute en la disminución de tiempos de traslado y la disminución de tráfico vehicular.

9. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que el predio se encuentra sin desarrollar, contando con un cercado perimetral, observando que al sur del predio se llevó a cabo un desarrollo habitacional bajo régimen de propiedad en condominio, con vivienda horizontal, contando el predio con frente al anillo vial II, Fray Junípero Serra, vialidad desarrollada en seis carriles a contraflujo separados por un camellón central, en donde el arroyo vehicular se desarrolla a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, adicionalmente en la zona se cuenta con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica, y eléctrica,

así como alumbrado público en la zona, destacando que al norte de la vialidad referida, así como al oriente del predio en estudio, se han establecido actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable, **la autorización para cubrir en efectivo, el área de donación que se debe otorgar por la autorización de un proyecto en condominio a desarrollarse en el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción 3, de la Parcela 3 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra s/n, con clave catastral 14 01 001 22 139 003 y superficie de 4,050.392 m², delegación municipal Félix Osores Sotomayor así como la modificación en la normatividad por zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.32 y altura máxima a 55.65 metros, a fin de quedar conforme a lo siguiente:**

Concepto	Parámetros del Proyecto propuestos
Número de Niveles	14
Altura Máxima	55.65 metros
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.75
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	2.32

Lo anterior a fin de permitir parámetros para el desarrollo de una edificación vertical, dada su ubicación en una zona prevista para el desarrollo de proyectos verticales con actividades comerciales, de servicios de alta intensidad, por lo que la propuesta se integra a la estructura urbana actual y la prevista para la zona, al tener acceso a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria urbanas que guarda un carácter regional y metropolitano, considerando usos a establecer con actividades compatibles con los usos que señala la tabla de compatibilidad de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, permitiendo a su vez en la ocupación de los vacíos urbanos, con lo que se evita la especulación del suelo, garantizando con el proyecto a desarrollar un crecimiento ordenado, reactivando la vitalidad urbana de la zona, lo cual contribuye a cumplir con los objetivos formulados para el desarrollo urbano que plantea la optimización del espacio disponible, aprovechando la estructura urbana existente en la zona lo que permitirá que las actividades productivas tengan un mayor grado de diversificación, apoyando a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población.

Así mismo y respecto a la propuesta de la aportación en efectivo de la superficie que se deberá transmitir al municipio para equipamiento por el desarrollo de un proyecto en condominio, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, se considera viable debido a que la superficie a transmitir es menor a la requerida para el desarrollo de proyectos que permitan la dotación de equipamiento urbano que se requieren en la zona, por lo que se propone que el monto a pagar por el área de donación referida, se destine para la adquisición de predios de reserva territorial urbana, que sean de interés del municipio o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos en zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales que así lo requieran, con lo que se dará cumplimiento a la dotación de equipamiento urbano, no obstante se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- A fin de determinar que el monto referido a pagar sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, el promotor deberá coordinarse con la Secretaría de Administración para la elaboración por un perito valuador colegiado y con registro de un avalúo comercial, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validado por la Dirección de Catastro, debiendo considerar el predio como terreno urbanizado.
- El promotor debe concluir el trámite en el que se cubra el monto correspondiente a favor del Municipio, previo a obtener las autorizaciones otorgadas por la Administración Municipal, para llevar a cabo el proyecto a desarrollar solicitando a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente.
- A fin de determinar la procedencia jurídica de la autorización para recibir el pago en efectivo del área de donación correspondiente, es necesario que a través de la Oficina del Abogado General se emita la viabilidad de procedencia jurídica.
- El promotor debe garantizar la dotación de los servicios urbano y viales necesarios para su proyecto, que incluya las obras de incorporación y las factibilidades de servicios y de las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial), de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, donde el costo de las obras correrán por su cuenta y adicionalmente debe garantizar que la infraestructura instalada en la zona, permita llevar a cabo las descargas sanitarias generadas por los proyectos a desarrollar.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.

- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar la licencias de construcción, así como realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular a la vialidad que da acceso a la Parcela, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad y/o la dependencia correspondiente le autorice, presentando el alineamiento carretero emitido por la Comisión Estatal de Caminos y/o dependencia correspondiente.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- Previo a llevar cualquier trámite para la autorización de su proyecto ante la Ventanilla única de gestión, el desarrollador deberá contar con la autorización de la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto a realizar, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

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...”

15. A través del oficio SAY/DAI/273/2017, del 27 de febrero del 2017, el Director de Asuntos inmobiliarios, por instrucción del Secretario del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Administración realizar los trámites correspondientes a efecto de que se emita el Avalúo correspondiente, por un perito colegiado, considerando al predio como urbanizado, y debiendo validar los valores que se indiquen en el mismo por la Dirección Municipal de Catastro, lo anterior de conformidad con la opinión técnica, emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

16. En contestación a la petición referida en el Considerando que antecede, se recibió el similar DAPSI/DABMI/CIBI/697/2017, signado por la C.P. María Elena Adame Tovilla, Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, mediante el cual remitió la siguiente documentación:

- a. Avalúo Comercial con número interno JLLL/C/014-2017, del 16 de marzo de 2017, en el que señala que: “... el valor comercial del inmueble al día 16 de marzo de 2017, asciende a la cantidad de \$2,070,000.00 (Dos millones setenta mil pesos 00/100 M.N.)...”
- b. Oficio DMC/2017/1527, del 07 de abril de 2017, signado por el Lic. José Aníbal López Hernández, Director Municipal de Catastro, en el que señaló: “... al respecto le informo que esta Dirección Municipal de Catastro de acuerdo a las características cualitativas y cuantitativas del predio, concluye que el valor unitario de suelo aplicado al inmueble en el avalúo comercial, es congruente con los valores de mercado ofertados de inmuebles comparables del predio valuado...”

17. Asimismo, mediante el oficio SAY/DAI/0005/2017 del 12 de enero del 2017, la Secretaría de Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y según lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, ésta tiene las siguientes atribuciones:

“...II.- Elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y modificar planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción y competencia, en conjunto con la Secretaría de Movilidad;

III.- Participar en la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano correspondiente al Municipio de Querétaro en la zona conurbada, en forma conjunta y coordinada con la Secretaría de Movilidad;...”

18. En observancia a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, Secretario de Movilidad, el 08 de marzo del 2017, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico a través del oficio **SEMOV/0365/2017**, bajo el Folio número **ETM/003/2017**, relativa a la aceptación de cubrir en efectivo, el área de donación que se debe otorgar por la autorización de un proyecto en condominio a desarrollarse en el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción 3, de la Parcela 3 Z-1 P/1 del Ejido Jurica, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra s/n, con clave catastral 14 01 001 22 139 003, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, así como la Modificación en la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.32 y altura máxima a 55.65 metros, cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1 Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento, el 29 noviembre, y el 15 y 20 de diciembre de 2016, la C. Silvia Lucila Dávila Kreimerman, solicita modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osoreos Sotomayor, consistente en incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.60 a 0.75 veces la superficie del terreno, incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.80 a 2.32 veces la superficie del terreno e incremento de altura máxima permitida de 3 niveles o 10.50 metros a 55.65 metros, para el predio ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra sin número, identificado como Fracción 1 de la Fracción 3 de la Parcela 3 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, con superficie total de 4,050.392 m² y con clave catastral 140100122139003.

2 Mediante oficio SAY/DAI/0005/2017 de fecha 16 de enero de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicita Opinión Técnica respecto a la petición de la C. Silvia Lucila Dávila Kreimerman, adjuntando a dicha petición copia simple de los siguientes documentos:

- a) Escritos de petición signados por la C. Silvia Lucila Dávila Kreimerman, recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento, el 29 noviembre, y el 15 y 20 de diciembre de 2016;
- b) Planos arquitectónicos identificados como A-1, A-2, A-3 y A-4;
- c) Credencial de elector de la C. Silvia Lucila Dávila Kreimerman;
- d) Dictamen de uso de suelo DUS20167527;
- e) Fotografías del predio;
- f) Escritura Pública No. 57,793 de fecha 10 de diciembre de 2012, ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 16 de esta demarcación territorial, mediante la cual se acredita la propiedad del predio en estudio a favor de la C. Silvia Lucila Dávila Kreimerman;
- g) Comprobante de pago del impuesto predial del predio en estudio; y
- h) Croquis de ubicación.

3 De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, documento técnico jurídico de planeación ecológica, aprobado por el H. Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” No. 27 del 16 de mayo de 2014 y en la Gaceta Municipal del Municipio de Querétaro No. 36 Tomo II de fecha 13 de mayo de 2014; el predio en estudio se encuentra dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 “Zona Urbana de Querétaro”, con política principal Urbana, compatible con usos urbanos.

4 De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osoreos Sotomayor, aprobado mediante sesión de cabildo de fecha 11 de Diciembre de 2007, modificado el 1 de Marzo del 2008, publicado en el periódico oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” con fecha 1 de Abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con fecha 22 de Abril de 2008, con folio Plan Parcial de Desarrollo Número 013/0002, el predio en estudio se encuentra localizado en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea y Servicios (H2S).

5 El solicitante presenta planos de proyecto pretendido, consistente en una edificación con Plana Baja, 2 Sótanos y 13 Niveles, con superficie total de construcción de 15,442.68 m². El solicitante indica que el proyecto pretendido consiste en un edificio corporativo con cuarenta y seis oficinas, dos restaurantes con venta y consumo de bebidas alcohólicas, una sucursal bancaria, una cafetería y una agencia de autos nuevos con taller de servicio, para lo cual cuenta con Dictamen de Uso de Suelo No. DUS201607527 de fecha 20 de octubre de 2016, mediante el cual dictamina factible el dictamen de uso de suelo para lo referido.

ARGUMENTOS:

1 De conformidad con el Código Municipal de Querétaro, se establece que a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, le corresponde “... elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y modificar planes, programas y declaratorias de desarrollo

urbano dentro de su jurisdicción y competencia, en conjunto con la Secretaría de Movilidad...” así como “...Participar en la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano correspondiente al Municipio de Querétaro en la zona conurbada, en forma conjunta y coordinada con la Secretaría de Movilidad...”. Por tal motivo, y a fin de emitir una opinión técnica al respecto de lo solicitado, esta Secretaría elabora y remite el presente estudio técnico en materia de movilidad, en alineación con la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano municipal.

2 De conformidad con el Artículo 134 del Código Municipal de Querétaro, son fines del municipio a través del Ayuntamiento, lograr el adecuado desarrollo de sus asentamientos humanos, lograr la participación ciudadana en el desarrollo de los planes y programas municipales, preservar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente, entre otros.

3 De conformidad con el Artículo 2 de la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**, todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar de ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros. Asimismo, el Artículo 4 refiere que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

- I. **Derecho a la ciudad.** Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;
- II. **Equidad e inclusión.** Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;
- III. **Derecho a la propiedad urbana.** Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;
- IV. **Coherencia y racionalidad.** Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;
- V. **Participación democrática y transparencia.** Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;
- VI. **Productividad y eficiencia.** Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;
- VII. **Protección y progresividad del Espacio Público.** Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;
- VIII. **Resiliencia, seguridad urbana y riesgos.** Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;
- IX. **Sustentabilidad ambiental.** Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques;
y
- X. **Accesibilidad universal y movilidad.** Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

De la misma manera, el Artículo 5 de la citada Ley señala:

“Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior (Artículo 4), sin importar el orden de gobierno de donde emana.”

Asimismo, el Artículo 71 de dicha Ley señala:

Las Políticas y Programas de Movilidad deberán:

- I. **Procurar la accesibilidad universal** de las personas, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, **priorizando la movilidad peatonal y no motorizada;**
- II. **Fomentar la distribución equitativa del Espacio Público de vialidades** que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios;
- III. **Promover los Usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos,** favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;
- IV. **Promover la innovación tecnológica** de punta, para almacenar, procesar y distribuir información que permita contar con nuevos sistemas, aplicaciones y servicios que contribuyan a una gestión eficiente, así como a la reducción de las externalidades negativas en la materia;
- V. **Incrementar la oferta de opciones de servicios y modos de transporte integrados,** a los diferentes grupos de usuarios, que proporcionen disponibilidad, velocidad, densidad y accesibilidad universal, que permitan **reducir la dependencia del uso del automóvil particular,** aquellas innovaciones tecnológicas que permitan el uso compartido del automóvil, el uso de la motocicleta y desarrollar nuevas alternativas al transporte público;
- VI. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta, o intercambio de inmuebles, para una **mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados** y hacerlos más eficientes;
- VII. Establecer políticas, planes y programas para la **prevención de accidentes y el Mejoramiento de la infraestructura vial y de Movilidad;**
- VIII. Promover el **acceso de mujeres y niñas a espacios públicos y transporte de calidad, seguro y eficiente,** incluyendo acciones para eliminar la violencia basada en género y el acoso sexual;
- IX. **Aumentar el número de opciones de servicios y modos de transporte,** por medio del fomento de mecanismos para el financiamiento de la operación del transporte público;
- X. **Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes automovilísticos,** que desincentiven el uso de los teléfonos celulares al conducir, o manejar bajo el influjo del alcohol o cualquier droga, psicotrópico o estupefaciente, y
- XI. **Promover políticas que integren al transporte de carga y fomenten la movilidad institucional,** entendida esta última, como aquella realizada por el sector público y privado o instituciones académicas orientadas a **racionalizar el uso del automóvil** entre quienes acuden a sus instalaciones, incluyendo sistemas de auto compartido, transporte público privado, fomento al uso de la bicicleta, redistribución de acuerdo a su residencia y todo tipo de innovación en el sector privado encaminada a dichos fines.

4 Del mismo modo, su Artículo 73 señala:

“La Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales deberán **promover y priorizar en la población la adopción de nuevos hábitos de Movilidad urbana sustentable** y prevención de accidentes encaminados a mejorar las condiciones en que se realizan los desplazamientos de la población, lograr una sana convivencia en las calles, respetar el desplazamiento del peatón y su preferencia, prevenir conflictos de tránsito, **desestimular el uso del automóvil particular,** promover el uso intensivo del transporte público y no motorizado y el reconocimiento y respeto a la siguiente jerarquía: **personas con movilidad limitada y peatones, usuarios de transporte no motorizado,** usuarios del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte de carga y usuarios de transporte particular.”

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

6 El **Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018** establece en su Eje 3 “Ciudad Compacta”, la necesidad de promover la Ciudad Compacta dentro del Municipio de Querétaro, a fin de evitar desplazamientos hacia zonas más alejadas y disminuir las distancias,

reducir la segregación y exclusión, disminuir el consumo energético y la emisión de CO₂, y reducir los costos de servicios públicos. Así como impulsar el uso de nuevas tecnologías verdes, **promover la movilidad no motorizada (peatonal y ciclista) e impulsar la preservación de áreas verdes y zonas naturales.**

Instrumentos de Ordenamiento Territorial, Planeación ambiental y Planeación urbana municipal aplicables al predio

7 De conformidad con el Artículo 242 del Código Municipal de Querétaro, los **Criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico serán considerados en las autorizaciones para el cambio de uso del suelo**, el ordenamiento ecológico local, los planes de desarrollo urbano y otros planes territoriales.

8 De conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL MQ) se determina lo siguiente:

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

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

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

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

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

c) Asimismo, el ordenamiento establece Estrategias de Desarrollo Urbano, las cuales determinan lo siguiente:

- EDU-03. Priorizar la **utilización de los espacios vacíos y la densificación urbana para el aprovechamiento óptimo de la infraestructura y equipamiento urbano instalado** en el interior de los centros de población.
- EDU-05. **Asegurar** que en la generación de aguas residuales se cuente con **sistemas de tratamiento** que cumplan con la NOM correspondiente.

- EDU-06. **Establecer sistemas de drenaje independientes** para aguas pluviales, aguas grises y aguas negras en la edificación de nuevos desarrollos.
- EDU-07. **Utilizar especies de flora nativa en la forestación y reforestación de áreas verdes, parques y jardines** de los desarrollos inmobiliarios.
- EDU-09. **Mantener una franja de amortiguamiento de al menos 20 m en áreas que colinden con UGA's de Protección**, concentrada preferentemente en las áreas verdes en el caso de nuevos desarrollos inmobiliarios.

9 De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor, se determina lo siguiente:

a) El predio se encuentra ubicado contiguo a zonas con uso de suelo asignado Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2) y Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea y Servicios (H2S). Dicho predio se ubica sobre Corredor Urbano (CoU), lo cual le habilita compatibilidades mayores al uso asignado al predio.

Nivel de impacto de los incrementos solicitados a los derechos de desarrollo asignados al predio

10 De conformidad con el uso de suelo asignado a la zona en la que se ubica el predio, la solicitud implica los siguientes incrementos en los derechos de desarrollo y potenciales aplicables al predio:

Superficie del predio (m2):	4,050.39					
DERECHOS DE DESARROLLO	DERECHOS DE DESARROLLO VIGENTES	DERECHOS DE DESARROLLO APLICABLES AL USO DE SUELO APLICADOS AL PREDIO	DERECHOS DE DESARROLLO SOLICITADOS	DERECHOS DE DESARROLLO SOLICITADOS APLICADOS AL PREDIO	INCREMENTOS SOLICITADOS APLICADOS AL PREDIO	UNIDAD DE MEDIDA
USO DE SUELO	H2S		CS			
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.60	2,430.23	0.75	3,037.79	+ 607.56	M2 de construcción
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.80	7,290.70	2.32	9,396.90	+ 2,106.20	M2 de construcción
Altura máxima construida en metros	10.50	10.50	55.65	55.65	+ 45	Metros

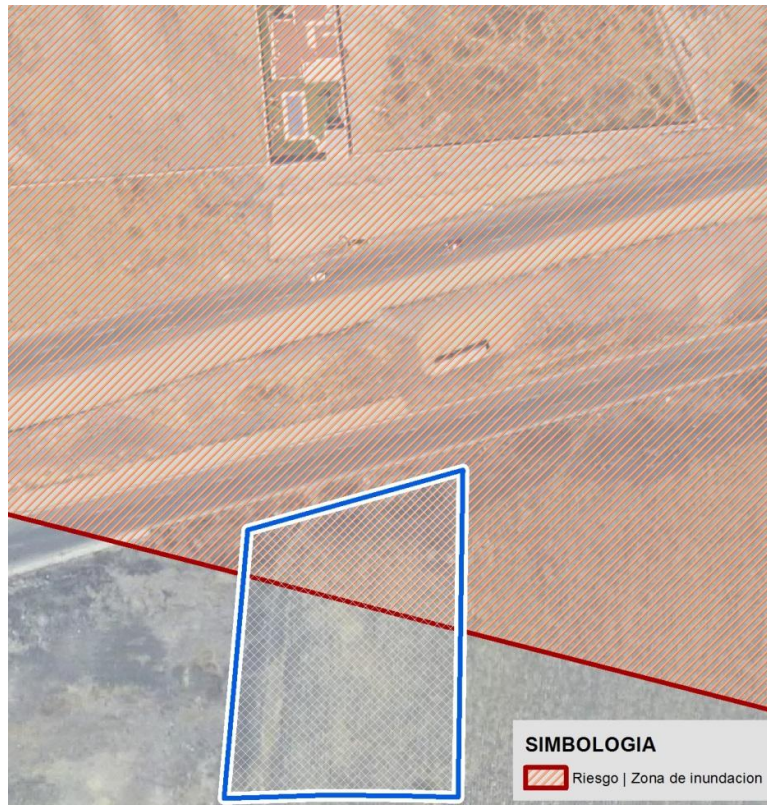
Como se puede observar, **el nivel de impacto de la solicitud es medio a alto**, toda vez que implica el incremento del aprovechamiento del terreno 0.15 veces más, con una superficie de desplante adicional de 607.56 m², así como un incremento de 2,106.20 m² de construcción, con lo cual podrían desarrollarse hasta 9,396.90 m² de construcción, con un impacto alto al tratarse de un proyecto que integra diversos giros que tienen un impacto de alcance urbano o regional, por lo cual cualquier incremento en los derechos de desarrollo implica un incremento mayor de las externalidades negativas potenciales.

Condiciones generales del predio respecto a la Red Hidrográfica

11 De conformidad con la información de la Red Hidrográfica publicada por el INEGI (2010) y el Sistema Nacional de Información Ambiental y de Recursos Naturales (SNIARN) administrado por la SEMARNAT, **no existen escurrimientos naturales de jerarquía relevante que crucen el predio en estudio.**

Condiciones de riesgo

12 De conformidad con el Atlas Estatal de Riesgos de Querétaro, el predio en estudio se ubica dentro de una zona identificada con peligro de inundación por encontrarse en una zona baja, donde se concentran escurrimientos provenientes de las zonas más altas, como se muestra en el siguiente esquema:



Condiciones generales del contexto urbano

13 Dentro de la zona de influencia del predio en estudio se identifica un modelo de desarrollo urbano de ciudad dispersa orientada al uso del automóvil, con baja conectividad vial, alta dependencia de vialidades trocales, y sin infraestructura adecuada para promover la movilidad no motorizada y el transporte público.

14 La zona tiene un grado bajo de consolidación con predominancia de suelo vacante, sin urbanizar. El predio tiene una conectividad vial alta al tener frente a una vialidad con jerarquía vial regional, no obstante a nivel local, la dotación de equipamientos, infraestructura y servicios es baja.

Por lo tanto, se determina que, bajo las condiciones actuales, el modelo de ciudad proyectado en la zona corresponde a un modelo de ciudad dispersa de baja densidad, con un nivel de eficiencia urbana baja, por lo cual, **cualquier proyecto que se pretenda realizar al interior del predio que implique un aprovechamiento más intensivo, debería considerar dentro de su diseño urbano elementos acordes a un modelo de ciudad compacta, con usos mixtos y alta conectividad, orientado a la movilidad peatonal, ciclista y al transporte público, con mecanismos para desincentivar el uso del automóvil.**

Condiciones generales de la Red de Movilidad Urbana Municipal

15 El predio en estudio cuenta con banquetas con sección de 1.50 metros de banda de circulación libre de obstáculos, sin señalética vertical, señalética horizontal, rampas, cruces peatonales a nivel y semáforos peatonales que garanticen el tránsito de peatones en condiciones óptimas y seguras con accesibilidad universal. La infraestructura peatonal con la cual se conecta el predio presenta discontinuidades al ubicarse en una zona con superficies no urbanizadas. Actualmente existe una concentración baja de nodos o actividades complementarias al uso pretendido ubicadas dentro de un radio máximo de 500 metros, con potencial para promover viajes peatonales desde y hacia el predio. Las pendientes promedio del predio son menores al 5% las cuales son adecuadas para promover viajes peatonales en condiciones óptimas. **Derivado de lo anterior se determina que el predio tiene conectividad con la red peatonal existente, no obstante dicha infraestructura no cuenta con accesibilidad universal ni condiciones óptimas para el tránsito seguro de los peatones, que cuenta con potencial de mejora mediante la ejecución de la ejecución de soluciones orientadas a promover la movilidad no motorizada, consolidando la zona como un subcentro urbano e incorporando conceptos de ciudad compacta, reduciendo la necesidad de viajes en vehículo automotor para la realización de actividades de tipo local mediante la generación de plantas bajas activas o usos mixtos de servicio local, y mediante la rehabilitación de la infraestructura peatonal existente.**

16 Actualmente **existe infraestructura ciclista** dentro de la zona de influencia del predio en estudio, de tipo recreativo sobre la vialidad de jerarquía regional Anillo Vial II Fray Junípero Serra, no obstante dicha infraestructura no tiene una conexión segura y efectiva con el

predio y se encuentra actualmente desarticulada del resto de la red ciclista municipal existente. Las pendientes promedio de la zona son menores al 5%, las cuales son adecuadas para la realización de viajes ciclistas como medio de transporte. Existe una concentración baja de nodos o actividades complementarias al uso pretendido dentro de la zona efectiva de influencia ciclista, asimismo, existen en dicha zona vialidades rápidas con intersecciones no habilitadas como cruces seguros, que constituyen obstáculos para la movilidad segura de los ciclistas. **Por lo anterior se determina que el predio tiene conectividad baja con la red ciclista existente, y que la accesibilidad ciclista del predio es media, existiendo un riesgo medio para viajes ciclistas que pudieran generarse desde y hacia el predio, derivado de falta de infraestructura, que es posible la generación de viajes ciclistas de alcance local, mediante la habilitación de la infraestructura ciclista necesaria que permita conectar al predio con la infraestructura ciclista existente.**

17 El paradero de transporte público metropolitano más cercano se localiza a una distancia de 1,000 metros de recorrido desde el punto más alejado del predio, distancia menor a la máxima aceptable de 500 metros, a fin de promover traslados peatonales en condiciones óptimas desde el predio hasta un paradero de transporte público, no obstante el predio no cuenta con accesibilidad efectiva y segura a dicho paradero, toda vez que la infraestructura peatonal existente tiene una sección limitada, presenta obstáculos verticales que limitan la sección efectiva de libre circulación y tiene discontinuidades. **Desde dicho paradero se puede acceder únicamente a una ruta del Sistema de Transporte Público Metropolitano, la cual conecta a la localidad de Santa Rosa Jáuregui con el Centro Histórico, por lo cual, es necesaria la realización de transbordos para comunicarse desde y hacia el predio hacia otro sector de la zona urbana lo cual repercute en el tiempo de viaje. Derivado de lo anterior se determina que el predio tiene conectividad baja con el Sistema de Transporte Público Metropolitano, con accesibilidad baja, toda vez que el paradero más cercano se ubica a una distancia superior a la óptima y que desde dicho paradero se puede acceder únicamente a una ruta, existiendo posibilidad de mejora en el mediano plazo, en tanto los proyectos nuevos que se realicen en la zona se realicen orientados al transporte público, integrando la infraestructura necesaria.**

18 El predio en estudio tiene frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad con jerarquía funcional regional, que conecta de Oriente a Poniente la zona urbana. Dicha vialidad tiene una sección vial promedio de 50 metros, con 3 carriles de circulación por sentido, con 2 sentidos viales y un camellón central de sección variable. Derivado de lo anterior, se determina que el predio en estudio tiene frente a una vialidad con jerarquía vial regional, con capacidad vial baja, con conectividad media a alta, orientada al uso del automóvil, con baja conectividad transversal, sin infraestructura adecuada para permitir el cruce seguro de peatones y ciclistas, y sin infraestructura para el transporte público.

19 A continuación se integra el cuadro resumen respecto a la valoración de la integración del predio con las diferentes redes que conforman la red de movilidad urbana municipal, a partir de la cual se determina que las condiciones de accesibilidad y conectividad del predio a dicha red, lo hacen compatible con el desarrollo de proyectos con intensidad media a alta de aprovechamiento del suelo, no obstante, resulta necesaria la generación de infraestructura necesaria para permitir una integración adecuada a la red peatonal, ciclista y de transporte público.

Valoración de la integración del predio con la movilidad urbana municipal		
Redes de movilidad urbana	Accesibilidad	Conectividad
Red peatonal	Media	Media
Red ciclista	Media	Baja
Red de Transporte Público	Baja	Baja
Red vial	Alta	Alta

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, en alineación con la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano municipal, se determina que el predio se ubica en una zona periférica de la mancha urbana actual, que bajo las condiciones actuales dicha zona tiene el potencial de soportar densidades medias, no obstante, dicho predio tiene potencial de soportar densidades altas, toda vez que el predio tiene frente a una vialidad con jerarquía funcional vial regional, la conectividad vial del predio es alta, asimismo, se determina que bajo las condiciones actuales, los proyectos que se realicen en la zona tendrán una preponderancia del uso del automóvil, al existir un déficit de infraestructura para la movilidad peatonal, ciclista y para el transporte público en condiciones óptimas y seguras. Por lo cual, a efecto de que sea viable la realización de cualquier proyecto al interior del predio, considerando el incremento de densidad solicitado, es necesaria la realización de múltiples acciones y consideraciones dentro de cualquier proyecto que se realice, a efecto de reducir el potencial de generación de externalidades negativas y el potencial de viajes generados en vehículo particular para el acceso de los usuarios finales a bienes y servicios básicos de alcance local, los cuales deberán estar debidamente conectados mediante infraestructura peatonal y ciclista adecuada y segura.

Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE CON CONDICIONANTES** la solicitud realizada por la C. Silvia Lucila Dávila Kreimerman, quien solicita modificación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor,**

consistente en **incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)** de **0.60 a 0.75** veces la superficie del terreno, **incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)** de **1.80 a 2.32** veces la superficie del terreno e **incremento de altura máxima permitida de 3 niveles o 10.50 metros a 55.65 metros**, para el predio ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra sin número, identificado como Fracción 1 de la Fracción 3 de la Parcela 3 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, con superficie total de 4,050.392 m² y con clave catastral 140100122139003.

Por lo cual, a efecto de que sea viable la solicitud, el solicitante debe implementar diversas acciones para garantizar la integración de cualquier proyecto que se desarrolle, con las redes de movilidad existentes y propuestas, de forma segura y eficiente, así como para la mitigación de las externalidades negativas generadas por el incremento pretendido en los derechos de desarrollo asignados a la zona en la que se ubica el predio, **por lo cual, para la autorización de cualquier proyecto al interior del predio, el solicitante debe dar cumplimiento pleno a las siguientes condicionantes generales:**

1 Implementación de un modelo de desarrollo urbano sustentable basado en usos mixtos para la conformación de una ciudad compacta

a) En concordancia con lo establecido en el Artículo 23 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LEGEEPA), que señala que se deberán ordenar los usos de suelo "... buscando su diversidad y eficiencia, evitando el desarrollo de esquemas segregados y unifuncionales...", y toda vez que tales proyectos generan mayor dependencia del uso del automóvil y no promueven la movilidad no motorizada, se deberá generar una mezcla armónica de giros, de conformidad con las compatibilidades autorizadas para el uso de suelo asignado al predio.

b) Cualquier proyecto a realizarse deberá garantizar que los usos de suelo y giros que conformen el proyecto no generen contaminación visual, o contaminación por emisión de ruido, por emisión de energía térmica, por emisión de energía lumínica, por emisión de vibraciones, etc. que rebasen los límites establecidos, apegándose a lo establecido en el Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable, debiendo garantizar que no se generen molestias a la población.

c) Las construcciones deberán contar con materiales, tecnologías y/o procesos constructivos que garanticen la no afectación y no contaminación a las propiedades contiguas, a la vía pública, a los usos y giros existentes en el entorno inmediato, y a los diversos giros que se ubiquen al interior del proyecto, particularmente a las zonas con usos de suelo habitacionales existentes. Dicho acondicionamiento será indispensable a fin de otorgar las licencias de construcción y de funcionamiento correspondientes.

d) La autorización de cualquier giro o giros específicos que se pretendan desarrollar al interior del predio, queda condicionada a no generar un impacto social negativo en la zona, por lo cual el solicitante deberá ejecutar las acciones de mitigación del impacto urbano que resulten necesarias para garantizar la integración adecuada del proyecto pretendido a su entorno, así como al cumplimiento del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, la normatividad ambiental y demás normatividad aplicable.

2 Integración a la red de movilidad urbana municipal

a) Se deberá presentar un Estudio de Impacto en Movilidad, de conformidad con los alcances y contenidos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad, el cual deberá considerar como parte de su análisis, el impacto vial potencial generado por el proyecto en las principales intersecciones viales existentes dentro de su zona de influencia, considerando el uso de suelo y densidad de población asignada, giros pretendidos, cantidad de usuarios esperados, etc., indicando las acciones propuestas de mitigación en materia de movilidad urbana para su ejecución por parte del solicitante, a fin de garantizar la mitigación de los impactos en movilidad generados por el proyecto e integrarse de manera adecuada y priorizando las redes peatonal, ciclista, vial y al sistema de transporte público metropolitano; Así como las acciones propuestas de mejora de las condiciones actuales de la movilidad urbana dentro de la zona de influencia del proyecto. Dicho estudio deberá ser presentado ante la Secretaría de Movilidad para su análisis, y en su caso, la emisión del Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se asentarán las acciones específicas de mitigación y compensación en materia de movilidad urbana que deberán ser cumplimentadas por el solicitante a fin de mitigar y compensar el impacto en la movilidad urbana generado y garantizar la adecuada integración del proyecto a la red de movilidad urbana municipal.

b) Se debe designar una entrada y una salida para las distintas áreas de estacionamiento que integre el proyecto, la cual deberá estar debidamente señalizada. No se autorizarán múltiples accesos y salidas a una misma área de estacionamiento, ni accesos individuales por cada cajón de estacionamiento. No se podrá destinar más del 30% del frente del predio como zonas de entrada y salida, ni se autorizarán alineamientos no delimitados que sirvan como accesos vehiculares libres, toda vez que lo anterior vulnera a los peatones y ciclistas. Las zonas no autorizadas como accesos y salidas deberán estar delimitadas al menos por guarnición con peralte de 0.15 metros.

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

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

e) Las rampas de acceso y salida que requiera el proyecto deberán ubicarse completamente al interior del predio sin invadir las banquetas ni modificar sus niveles y deberán contar con la señalética necesaria para garantizar su adecuado funcionamiento. De conformidad con el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, las rampas vehiculares tendrán una pendiente máxima de 15%, con una anchura mínima de circulación en rectas de 2.50 metros y, en curvas de 3.50 metros con radio mínimo de 7.50 metros al eje de la rampa. Toda rampa de salida deberá terminar a una distancia mínima de 5 metros, antes del alineamiento, en esta distancia de 5 metros se podrá permitir una pendiente máxima del 5% hasta su incorporación con el nivel de banqueta. Después del alineamiento se deberá respetar la pendiente longitudinal de la banqueta a fin de no generar rampas o desniveles en banqueta que constituyan obstáculos para la circulación peatonal y la accesibilidad universal.

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

g) En caso de que los giros que integren el proyecto a realizar dentro del predio contemplen la prestación del servicio de acomodadores o de recepción y depósito de vehículos, se deberá considerar para la realización del proyecto arquitectónico lo establecido en el **Reglamento de Estacionamientos y Servicio de Recepción y Depósito de Vehículos del Municipio de Querétaro**. Asimismo, se deberán designar dentro del proyecto arquitectónico las áreas necesarias para el correcto funcionamiento de dicho servicio, debiendo garantizar que con su operación no se obstaculizará de modo alguno la vía pública; las zonas de recepción y entrega de vehículos deberán localizarse completamente al interior del predio, contando con una zona de acceso y una zona de salida debidamente equipadas con señalética vertical y horizontal, una zona designada debidamente señalizada para el resguardo de llaves que no obstaculice las áreas de circulación peatonal y al menos dos zonas de ascenso y descenso de usuarios con bahía con capacidad para el estacionamiento y espera de tres o más vehículos de forma simultánea, pudiendo requerirse más bahías o mayor capacidad vehicular por bahía, lo cual se determinara considerando la cantidad y dimensiones de los giros pretendidos que lo requieran, lo cual le será indicado en el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, dichas áreas no podrán ubicarse contiguas al alineamiento, por lo cual deberán operar completamente al interior del predio sin obstaculizar o invadir de forma alguna la banqueta con su operación, lo anterior, ni podrán depositarse los vehículos al frente del predio con acceso directo desde la vía pública, a fin de promover la seguridad de peatones, ciclistas y automovilistas, y minimizar las afectaciones al funcionamiento de la vialidad que da acceso al predio.

3 Dotación de estacionamientos

a) No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento al frente del predio con acceso directo desde la vía pública, a fin de promover la seguridad de peatones y ciclistas y minimizar las afectaciones al funcionamiento de la vialidad que da acceso al predio y las vialidades generadas al interior del desarrollo. Asimismo, no se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento o zonas de ascenso y descenso que para su operación requieran la realización de maniobras que impliquen la utilización o invasión de la vía pública incluyendo la banqueta, debiendo contar con espacio suficiente de maniobras al interior del predio y delimitarse la zona de estacionamiento mediante guarnición y/o banqueta.

3.a.1 El proyecto deberá contemplar la dotación de los cajones de estacionamiento de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable. Las medidas mínimas requeridas para los cajones de estacionamientos de automóviles serán de 5.00 x 2.50 metros estacionados en "batería" y 6.00 x 2.50 metros cuando el estacionamiento se disponga en "cordón".

3.a.2 El estacionamiento en la vía pública será regulado de conformidad con la normatividad vigente aplicable, por lo cual, se deberán resolver las necesidades de estacionamiento generadas por el uso y giros pretendidos, al interior del predio, de conformidad con la cantidad de usuarios y la distribución intermodal proyectada, así como la normatividad aplicable.

4 Integración sustentable con el medio ambiente

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

b) Las superficies libres de construcción tales como áreas verdes y áreas de transición público - privada deberán contar con árboles nativos o de bajo consumo de agua que aporten confort y sombra promoviendo la movilidad peatonal y ciclista, reduzcan el efecto de calentamiento de isla urbana y mejoren las condiciones bioclimáticas de las edificaciones, para lo cual, el solicitante deberá colocar 1 árbol nuevo por cada 250 m² o fracción de la superficie total del predio. Dichos árboles deberán tener al momento de sembrado un diámetro de tronco igual o mayor a dos pulgadas y una altura total igual o mayor a dos metros, a fin de incrementar su tasa de supervivencia y mejorar las condiciones medioambientales de la zona en el corto plazo. Deberá procurarse el sembrado de dichos árboles en áreas verdes y zonas de transición público – privada debidamente amuebladas, a fin de que se constituyan como zonas de estar al aire libre confortables y seguras.

5 Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

- a) Se deberán generar zonas de transición público – privada en los accesos al predio, a fin de generar transiciones urbanas de calidad desde la vía pública. Dichas zonas deberán tener una prioridad peatonal, con accesibilidad universal y una superficie acorde a los flujos esperados generados por el proyecto de conformidad con cada uso o giro, a fin de que se conformen como zonas estanciales que permitan la espera y flujo de los usuarios finales del proyecto, sin entorpecer la movilidad peatonal en las banquetas con frente al predio, contribuyendo así a mejorar la imagen urbana de la zona, el funcionamiento de la vía pública y la integración del proyecto a su contexto inmediato y mejorando la seguridad de los peatones al delimitar los flujos vehiculares de los peatonales al interior del predio.
- b) Las áreas de transición público – privada que se realicen deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente y seguro que promuevan la movilidad no motorizada, mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, y mediante la ejecución de parques de bolsillo, terrazas, jardines o plazas al frente del predio, equipados con elementos de mobiliario urbano que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a la imagen urbana del Municipio de Querétaro. Dichas áreas podrán estar delimitadas en su caso, únicamente con elementos que permitan la visibilidad desde y hacia la vía pública, tales como vallas o muretes con altura menor a 0.90 centímetros, jardineras o rejas con alta permeabilidad visual, y no podrán ser muros ciegos.
- c) En caso de que se dispongan áreas destinadas a estacionamiento que sean visibles desde la vía pública, deberán generarse zonas de transición público – privada sobre los alineamientos a fin de mejorar la imagen urbana desde la vía pública, vestibulando dichas zonas de estacionamiento con vegetación baja, árboles y demás elementos arquitectónicos y de paisaje que funcionen como elementos de transición, sin obstaculizar la permeabilidad visual hacia dichas zonas.
- d) Los alineamientos con frente vía pública del predio deberán estar libres de muros ciegos, toda vez que dichos elementos desincentivan la movilidad peatonal, generan un impacto negativo en la percepción de seguridad y reducen la calidad de la imagen urbana. Los muros que se coloquen sobre los alineamientos deberán permitir la permeabilidad visual entre el interior del predio y el exterior mediante la disposición de vanos, garantizando una relación vano-macizo con al menos el 40% de vanos respecto la superficie total de la fachada ubicada sobre los alineamientos con frente a vía pública, o en su caso mediante la disposición de fachadas acristaladas, rejas u otros elementos que permitan una alta permeabilidad visual.
- e) El proyecto arquitectónico deberá considerar el diseño de la totalidad de sus fachadas, buscando la integración armónica con el contexto urbano existente.

6 Integración armónica de edificaciones en altura

- a) En caso de que se pretenda el uso de vidrios y materiales reflejantes en las fachadas, y de conformidad con el Artículo 17 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, se deberá asegurar mediante un estudio de asoleamiento y reflexión especular emitido por un especialista con experiencia comprobable en la materia y validado por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, que el reflejo de los rayos solares no provocará en ninguna época del año, ni hora del día, deslumbramientos peligrosos o molestos en construcciones vecinas o la vía pública, ni aumentará la carga térmica en el interior de las construcciones vecinas.
- b) Las edificaciones deberán garantizar que no se genere afectación a las edificaciones vecinas, por generación de sobras o afectación a la imagen urbana.
- c) Se deberá respetar una remetimiento mínimo en la colindancia posterior (**Sur**) equivalente al **15% de la altura máxima** en el paramento de las edificaciones pretendidas, o en su caso se podrá generar una solución arquitectónica mediante el manejo de terrazas, de forma que los niveles inferiores al séptimo nivel podrán desplantarse respetando una separación mínima de **4 metros** de dicha colindancia, y a partir del séptimo nivel se deberán generar remetimientos respetando la restricción del 15% de la altura máxima de cada terraza hasta lograr la altura máxima de **55.65 metros**. En las colindancias laterales (**Oriente y Poniente**) se deberá respetar una separación mínima de 4 metros desde el paramento más cercano de las construcciones.

7 Inclusión de infraestructura para la movilidad peatonal y accesibilidad universal

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

7.a.1 Los senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal al interior del proyecto deberán tener una sección mínima de 120 centímetros sin contar el ancho de guarnición, y deberán estar libres de obstáculos verticales y horizontales a fin de garantizar la adecuada circulación de una persona usuaria de silla de ruedas con acompañante; cualquier elemento vertical u horizontal que sobresalga deberá localizarse en una franja de servicio cuya sección será adicional a la sección mínima de 120 centímetros y no podrá ser menor a 50 centímetros sin contar el ancho de la guarnición.

7.a.2 La altura mínima requerida desde el nivel de banqueta al lecho bajo de la señalización vertical sobre las banquetas debe ser de 220 centímetros;

7.a.3 La pendiente longitudinal de senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal internas deberá ser menor al 4%, las circulaciones con pendientes longitudinales mayores deberán contar con elementos de circulación vertical para garantizar la seguridad de los usuarios;

7.a.4 La pendiente transversal de banquetas, senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal deberá ser menor al 2%;

7.a.5 Las juntas de pavimentos no podrán ser mayores a 13 mm;

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

7.a.7 No se autorizará la colocación sobre banqueta en las esquinas, ni a lo largo de cruces peatonales, de registros, bocas de tormenta, ni de cualquier otro elemento que constituya un obstáculo vertical u horizontal para los peatones y personas con discapacidad.

b) Toda vez que se espera un alto flujo peatonal derivado del mayor aprovechamiento del predio, se deberá garantizar que la totalidad de la banqueta con frente directo al predio sea funcional y con accesibilidad universal, con una sección constante libre de obstáculos verticales y horizontales de al menos 1.50 metros, La franja de servicio existente deberá estar pavimentada en su totalidad con el mismo material que la franja de circulación a lo largo de toda la banqueta alineada al predio, pudiendo ubicar arriates sin pavimentar únicamente en los espacios específicos con autorización previa para el sembrado de árboles o con árboles existentes, siempre y cuando, con su colocación no reduzcan la sección libre de obstáculos de 1.50 metros.

c) No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de la banqueta a lo largo de los alineamientos para generar accesos al predio. Cualquier desnivel o rampa necesario deberá iniciar desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banqueta, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante la habilitación de una rampa únicamente sobre la franja de servicio en el margen de la banqueta contiguo al arroyo vehicular, respetando la franja de circulación peatonal libre de obstáculos, desniveles y rampas de al menos 1.20 metros.

d) Los materiales y acabados de las banquetas deberán ser acordes a los existentes, cualquier modificación de los materiales deberá ser autorizada por la Secretaría de Movilidad.

8 Inclusión de infraestructura para la Red de Transporte Público

En caso de que el Instituto Queretano del Transporte determine la necesidad de establecer una bahía o zona de ascenso y descenso al frente del predio, el solicitante deberá realizar dicha infraestructura, incluyendo su emplazamiento, habilitación y señalización, de conformidad con las especificaciones técnicas indicadas por la Secretaría de Movilidad mediante el Dictamen de Impacto en Movilidad.

9 Dotación de Infraestructura Ciclista

a) Todas las vialidades que se realicen al interior del predio tanto públicas como privadas deberán contar con infraestructura ciclista, de conformidad con las especificaciones técnicas que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad mediante la emisión del Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, a efecto de generar una red ciclista integral dentro del proyecto que se desarrolle. Dicha infraestructura deberá incluir señalética vertical, señalética horizontal, y en su caso elementos de confinamiento, habilitación de cruces seguros para ciclistas y todo lo necesario para su correcto funcionamiento tanto al interior del predio como en su conexión vial con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra.

b) Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento con capacidad para 1 bicicleta por cada 2 cajones de estacionamiento que le sean requeridos de conformidad con la normatividad aplicable, debiendo localizarlos repartidos de manera homogénea al interior del predio en zonas de uso común o de transición público-privada, cercanos a los accesos principales de las edificaciones y con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta.

Este documento no constituye ninguna autorización respecto a lo solicitado por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento. La opinión técnica derivada del presente estudio está sujeta a la consideración de las condicionantes establecidas en la misma mediante el Acuerdo correspondiente, toda vez que dichas condicionantes, establecen acciones específicas que requieren ser llevadas a cabo por el solicitante, a efecto de que las externalidades negativas derivadas del proyecto sean atendidas, y que cualquier proyecto a realizarse al interior del predio se integre de forma armónica al entorno urbano dentro del cual se inserta, mediante una adecuada repartición de cargas y beneficios, contribuyendo al desarrollo sustentable del Municipio de Querétaro, en alineación con la normatividad federal, estatal y municipal aplicable, y a efecto de coadyuvar al cumplimiento del **Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018**.

En caso de que el H. Ayuntamiento autorice la solicitud motivo de análisis, el promotor deberá dar cumplimiento a todas las condicionantes establecidas en el Acuerdo de Cabildo correspondiente en tiempo y forma. Si el solicitante incurre en incumplimiento de cualquiera de las condicionantes impuestas, no será posible la autorización de trámites o permisos derivados del referido Acuerdo, y se podrá dar inicio inmediato al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

Se emite el presente estudio y opinión técnica correspondiente, para consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, con fundamento en el Artículo 73 del Código Municipal de Querétaro y el Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad.

19. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento los estudios técnicos y documentos descritos dentro de los considerandos 14 catorce, 16 dieciséis y 18 dieciocho del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/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.”

20. En reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente en el ejercicio de las facultades que le asisten a dicha comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable la Autorización para cubrir en efectivo, el área de donación que se debe otorgar por la autorización de un proyecto en condominio a desarrollarse en el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción 3, de la Parcela 3 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra s/n, con clave catastral 14 01 001 22 139 003, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, así como la Modificación en la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.32 y altura máxima a 55.65 metros, de conformidad con las Opiniones Técnicas 025/17 y ETM/003/2017 emitidos por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y Secretaría de Movilidad, respectivamente, citadas dentro de los considerandos 14 y 18 del presente instrumento; lo anterior toda vez que la superficie que se tendría que donar al municipio de Querétaro no es suficiente para generar un proyecto para la dotación de equipamiento urbano que sea aprovechable para el goce y disfrute de los habitantes de la zona y al aceptarse cubrir en valor monetario lo equivalente a dicha donación, el municipio tendría la posibilidad de contar con recursos para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.

21. Por lo que en términos del artículo 2225 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo es de aceptarse y se acepta la donación que ha de cubrirse en valor monetario a favor del Municipio de Querétaro, derivada del equivalente a el área de donación que se debe otorgar por la autorización de un condominio, que se pretende desarrollar en el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción 3, de la Parcela 3 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra s/n, con clave catastral 14 01 001 22 139 003, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, con base en las Opiniones Técnicas, emitidas por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y Secretaría de Movilidad...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 veintitrés de mayo de 2017 dos mil diecisiete, en el Punto 6, Apartado VI, Inciso 22 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA cubrir en efectivo, el área de donación que se debe otorgar por la autorización de un proyecto en condominio a desarrollarse en el predio identificado como Fracción 3, de la Parcela 3 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, así como la modificación en la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.32 y altura máxima a 55.65 metros, de conformidad con lo señalado en las opiniones técnicas 025/17 y ETM/003/2017, señaladas dentro de los considerandos 14 y 18 del presente Instrumento.

SEGUNDO. El inmueble objeto de la presente autorización, descrita en el punto PRIMERO se ubica en la Fracción 1 de la Fracción 3 de la Parcela 3 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, con una superficie de 4,050.392 metros cuadrados.

TERCERO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las opiniones técnicas citadas en los Considerandos 14 catorce y 18 dieciocho del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, así como a las medidas de

seguridad que le señale la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir constancia de cada una de ellas a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Para el caso de que el predio objeto de la presente Autorización, sea enajenado, el adquirente por el simple hecho de la enajenación obtiene el reconocimiento administrativo tanto de los derechos como de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

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

SEXTO. El promotor deberá cubrir en valor monetario el equivalente al valor comercial del área de donación mismo que consistirá en la cantidad descrita en el considerando 16 inciso a) del presente Acuerdo, en un plazo que no exceda de 8 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente.

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

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas a efecto de que señale el número de cuenta en la que el promotor deberá depositar el monto correspondiente al pago en valor monetario derivado de la presente autorización.

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

DÉCIMO. El pago que se acepta en donación será destinado para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y notifique a la C. Silvia Lucía Dávila Kreimerman..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 VEINTICUATRO DE MAYO 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 25 de julio de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se modifica su similar de fecha 27 de septiembre de 2016, aprobado en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 18 del orden del día, 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. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de septiembre de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para las Fracciones B-1, B-2, B-3, B-4, B-7 Y B-8, resultantes de la subdivisión de la Fracción B, que formaron parte de diversas parcelas del Ejido El Salitre; Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, para una Altura Máxima de 51.00 mts., un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.85 y un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 6.5.

5. Mediante escrito de fecha 18 de abril de 2017, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Rubén Pozas Gutierrez, Representante legal de la persona moral denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios” S.A. de C.V., solicita la modificación al Acuerdo de Cabildo referido en el punto inmediato anterior, a efecto de que las construcciones puedan desplantarse a la colindancia frontal, alcanzando una altura máxima de 71 metros, respecto del proyecto a desarrollar; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **193/DAI/2016**.

6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/846/2017 de fecha 27 de abril de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, dependencia que mediante el oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0684/2017 la remite con el número de Folio 121/17, misma que se cita a continuación:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretario del Ayuntamiento, el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Representante Legal de Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., solicita la modificación de altura máxima de construcción de 51.00 mts. a 71.00 mts., así como la eliminación de la restricción frontal del proyecto a desarrollar, Autorizadas mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2016, en que se autorizó la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la altura de edificación, para las Fracciones B-1, B-2, B-3, B-4, B-7 Y B-8, resultantes de la subdivisión de la Fracción B, que formaron parte de diversas parcelas del Ejido El Salitre; Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor.

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

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

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

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

6. Posteriormente, mediante licencia de subdivisión de predios 2010/698, de fecha 9 de diciembre de 2010, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, autoriza la subdivisión de una poligonal identificada con clave catastral 14 01 001 22 211 001, con superficie de 584,591.38 m2, misma que se subdivide en tres fracciones a fin de quedar de la siguiente manera:

Fracción A, con superficie de 237,420.17 m2,

Fracción B, con superficie de 341,757.03 m2,

Fracción C, con superficie de 5,414.18 m2.

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

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

Fracción 1, con superficie de 51,310.35 m2,

Fracción 2, con superficie de 27,002.70 m2,

Fracción 3, con superficie de 8,339.31 m2,

Fracción 4, con superficie de 9,908.63 m2,

Fracción 5, con superficie de 11,146.77 m2,

Fracción 6, con superficie de 66,719.87 m2,

Fracción 7, con superficie de 36,464.87 m2,

Fracción 8, con superficie de 25,436.92 m2,

Fracción 9 con superficie de 58,166.57 m2,

Fracción 10 con superficie de 47,261.04 m2.

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

10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante licencia de fusión de predios FUS201600276 de fecha 2 de agosto de 2016, autoriza la fusión de 8 de las 10 fracciones señaladas en el antecedente 8 del presente documento, a fin de conformar una unidad topográfica con superficie de 321,158.20 m2.

11. Posteriormente la Dirección de Desarrollo Urbano emite la Subdivisión de predios con folio FUS20160277 de fecha 2 de agosto de 2016, en la que se autoriza subdividir la poligonal con superficie de 321,158.20 m2, referida en el antecedente anterior, en 9 fracciones, conforme a lo siguiente:

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

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

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

13. Las fracciones en estudio forman parte del Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de El Salitre, el cual tiene como propósito el generar un desarrollo urbano ordenado, que contempla una estructura en la que predominan los usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, mezclada con usos habitacionales de tipo residencial en parcelas en su interior, la cual se han ido consolidando con centros comerciales como el centro comercial Antea, desarrollado en predio colindantes al poniente, y edificaciones destinadas para actividades de servicios, con incorporación y comunicación vial a través de la carretera Federal 57 (en una sección que se identifica como Paseo de la República), y conexión a las Avenidas Palma Canaria y Camelinas, en proceso de rehabilitación, así como de vialidades internas de los centros comerciales colindantes, con características arquitectónicas similares a las de edificaciones existentes en la zona.

14. Dentro de los proyectos a desarrollar, se encuentra el pretendido en los predios en estudio, sobre los que previamente el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2016, autorizó la Modificación a la Normatividad por Zonificación referida en la tabla de Normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación municipal Félix Osores Sotomayor, para una Altura Máxima de 51.00 mts., un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.85 y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 6.5, replanteando el promotor las características de su proyecto, el cual para su desarrollo requiere incrementar la altura de edificación de 51.00 metros autorizados a 71 metros a partir del nivel de banqueteta, conservando el uso de suelo previamente asignado.

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

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente **se considera técnicamente Viable la modificación de altura máxima de construcción de 51.00 mts. a 71.00 mts., así como la eliminación de la restricción frontal del proyecto a desarrollar, Autorizadas mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2016, en que se autorizó la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la altura de edificación, para las Fracciones B-1, B-2, B-3, B-4, B-7 Y B-8, resultantes de la subdivisión de la Fracción B, que formaron parte de diversas parcelas del Ejido El Salitre; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, al encontrarse la fracciones en estudio en una zona en la que predominan las actividades comerciales, con servicios de infraestructura vial y urbanas adecuadas para uso de suelo intenso, con edificaciones que se integrarán al entorno urbano con diseños complementarios a las edificaciones existentes y proyectadas, con las que conforman un proyecto integral, con edificaciones con características urbanas, arquitectónicas y de alturas similares afines, por lo que no se modifica

la estructura urbana de la zona, lo que permite su integración al contorno urbano de la zona, donde la altura autorizada permitirá hacer más eficiente el uso de suelo para el aprovechamiento de infraestructura instalada, lo que garantiza la instalación de servicios complementarios que darán una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo tanto en los espacios abiertos como en su interior, con el desarrollo de edificaciones que generarán un impacto visual favorable de la zona con un proyecto urbano moderno que permita paulatinamente modificar la imagen urbana de la zona integrándose al entorno, lo que apoyará a lo señalado en el plan municipal de desarrollo urbano 2015-2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, permitiendo que se sigan ampliando los mecanismos y apoyos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercutirá en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, conforme a lo señalado en el eje 4, del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 no obstante de considerar viable el H. Ayuntamiento, la modificación a la normatividad solicitada, no obstante debe respetar los coeficientes autorizados en el Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de septiembre de septiembre de 2016, así mismo se debe condicionar a lo siguiente:

- El promotor debe solicitar el dictamen de altura a la Dependencia correspondiente de las poligonales autorizadas correspondientes.
- El promotor debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de los dictámenes de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo los proyectos a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados tanto por el Código Urbano del Estado de Querétaro como por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para los proyectos a desarrollar.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en las diferentes fracciones que se señalan en el presente estudio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de sus proyectos.
- Presentar y obtener el visto bueno por parte de la Comisión Nacional del Agua y/o la Comisión Estatal de Aguas, respecto al estudio Hidrológico que se requiera para sus proyectos, derivado de los escurrimientos pluviales que se ubican en las fracciones en estudio, en los que se deberán señalar las áreas de restricción de construcción que se pudieran considerar y/o la obras de infraestructura , contención y/o canalización que se requieran, por lo que previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la autoridad municipal correspondiente, debe presentar los estudios referidos, así como el cumplimiento a las observaciones y medidas de mitigación que le sean indicadas por las dependencias competentes.
- Debe obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para cada proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencias de construcción correspondientes, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Previo a su autorización y desarrollo, debe contar con las factibilidades de servicios de agua potable y de alcantarillado sanitario y pluvial, emitidos por la Comisión Estatal de Aguas, debiendo presentar el cumplimiento a las condicionantes que le sean requeridas, por dicha dependencia, así como garantizar la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para los proyectos a desarrollar, en donde los gastos que se generen correrán por cuenta del desarrollador.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios a las diversas fracciones que conforman el presente estudio, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las Dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- A fin de mitigar el impacto ambiental que los proyectos a desarrollar, pudieran generar en la zona, el desarrollador debe solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, derivados de la manifestación de impacto ambiental correspondiente, previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener las autorizaciones que la autoridad municipal otorgue.
- Para la autorización de los proyectos que se pretendan llevar a cabo en las diversas fracciones que forman parte del presente estudio, al momento de presentarse ante la ventanilla única de gestión, debe dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 81 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, el cual señala en su párrafo segundo y tercero lo siguiente: En estacionamientos descubiertos con área mayor a 200 m² (particulares o públicos), la superficie de pavimento en área de cajones debe ser como mínimo de adopasto, adocreto o materiales similares y el pavimento del área de circulaciones debe ser de cualquier material exceptuando concreto asfáltico. Estos estacionamientos deberán contar con área verde y cuando menos un árbol por cada 3 automóviles.

- *Dadas las características de los proyectos a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.*
- *A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.*
- *Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de alturas y restricciones en el predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para el desarrollo de su proyecto, en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya las modificaciones autorizadas a través del presente, a las que tenía el predio con anterioridad, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el de la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento.*
- *A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.*
- *En caso de que con la autorización, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría de Gobierno.*
- *Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.*
- *En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento. El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento...”*

7. Mediante oficio SAY/DAI/855/2017 de fecha 27 de abril de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente a la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2016, respecto a la altura máxima de 71 metros y la eliminación de la restricción frontal mínima, respecto al proyecto a desarrollar, en las Fracciones B-1, B-2, B-3, B-4, B-7 Y B-8, resultantes de la subdivisión de la Fracción B, que formaron parte de diversas parcelas del Ejido El Salitre; Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4933/2017 de fecha 18 de julio 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 la modificación al Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2016, aprobado en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 18 del orden del día, a efecto de que le sea autorizado una altura máxima de 71 metros y sean eliminada la restricciones frontal, con respecto al proyecto a desarrollar...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de julio de 2017, en el Punto 6, Apartado VI, Inciso 16 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2016, aprobado en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 18 del orden del día, para quedar conforme a la opinión técnica 121/17 citada en el Considerando 6 del presente Acuerdo.

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

TERCERO. Se deja subsistente el resto del acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2016, así como las obligaciones establecidas en el mismo.

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y a la persona moral denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 DE JULIO 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,

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de agosto de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en calle Fray Junípero Serra, conformado por los lotes 1, 7, 8 y 9 de la Manzana 27/855, esquina con calle José Antonio de Murguía, en la Etapa 3 del Fraccionamiento Fundadores III, Delegación Municipal Félix Osoros Sotomayor, 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

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el ciudadano Francisco Javier Espinosa Santoveña solicitó el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio derivado de la fusión de los Lotes 1, 7, 8 y 9, ubicado en la Manzana 27/855, Etapa 3, calle José Antonio de Murguía, Fundadores III, identificado con Clave Catastral 140100127855001, Delegación Municipal Félix Osoros Sotomayor, con la finalidad de llevar a cabo un salón de fiestas infantiles; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **335/DAI/2016**.
5. El solicitante acredita la propiedad del predio en estudio mediante Escritura Pública número 33, 563 de fecha 26 de mayo de 2016, pasada ante la fe del licenciado Álvaro Guerrero Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 3, de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 532983/1 de fecha 31 de mayo de 2016.
6. Mediante oficio SAY/DAI/561/2017 de fecha 04 de julio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera una Opinión Técnica respecto al Cambio de Uso de Suelo referido, dependencia que mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0920/2017 de fecha 31 de julio de 2017, remite la opinión técnica con número de folio 166/17, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **el Arq. Francisco Javier Espinosa Santoveña, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha y Servicios (H4S), para el predio ubicado en Calle Fray Junípero Serra esquina José Antonio de Murguía, conformado por los lotes 1, 7, 8 y 9, manzana 27/855, de la Etapa 3 del fraccionamiento Fundadores III, con superficie de 364.65 m² e identificado con clave catastral 14 01 001 27 855 001; Delegación Municipal Félix Osoros Sotomayor.**
2. Se acredita la propiedad de los lotes 1, 7, 8 y 9 de la manzana 27/855, ubicados en la Calle Fray Junípero Serra esquina con Calle José Antonio de Murguía, Etapa 3, del fraccionamiento Fundadores III, a favor del C. Francisco Javier Espinosa Santoveña, mediante escritura 33,563 de fecha 26 de mayo de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer, Notario Titular de la Notaría número 3 de la ciudad de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 532983/0001 de fecha 31 de mayo de 2016.

3. En la citada escritura de propiedad, se protocoliza la autorización de fusión de predios, otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Folio FUS201600049 de fecha 1 de marzo de 2016, correspondiente a la fusión de los lotes 1, 7, 8 y 9 de la manzana 27/855, ubicados en la Calle José Antonio de Murguía, Etapa 3, del fraccionamiento Fundadores III, que actualmente conforman una poligonal con superficie de 364.65 m².

4. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que la poligonal conformada por los lotes 1, 7, 8 y 9 de la manzana 27/855, ubicados en la Calle Fray Junípero Serra esquina Calle José Antonio de Murguía, Etapa 3, del fraccionamiento Fundadores III, en estudio, cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).

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

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

6. Con base en lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite el documento de viabilidad de uso de suelo IUS201609379 de fecha 9 de diciembre de 2016, en el que se informa que en base a la ubicación del predio, y que de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que se determina como no viable ubicar un salón de fiestas infantiles.

7. El fraccionamiento Fundadores III, corresponde a un desarrollo habitacional popular, colindante con los fraccionamientos Misión Fundadores, Fundadores y Fundadores II, los cuales cuentan con densidades de población y características de desarrollo similares, así mismo al oriente y sur, se ubican los fraccionamientos El Rocío y Los Sauces, mismos que cuentan con una densidad de población de 400 hab./ha. (H4) y que albergan vivienda de tipo de interés social, siendo las vialidades primarias como Avenida Las Fuentes y el Camino a San Pedro Mártir las vialidades principales de la zona, las cuales dadas sus características, cuentan con una vocación para destinos comerciales y/o de servicios de baja y mediana intensidad, lo que incluye un mercado instado sobre el Camino a San Pedro Mártir, haciendo notar que colinda al poniente con el Parque Recreativo denominado Alfalfares que proporciona servicios de recreación y deportes a nivel de Centro de Barrio.

8. En lo que se refiere a los lotes que conforman el predio en estudio, forman parte del fraccionamiento Fundadores III, el cual cuenta con uso Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3), dentro del cual en base a Plano de Relotificación del fraccionamiento autorizado mediante oficio 188/2013 de fecha 13 de noviembre de 2013, por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, considerando predios para uso comercial y de servicios de baja y mediana intensidad, en lotes ubicados sobre las vialidades principales del fraccionamiento, correspondientes a la Avenida Las Fuentes y el Camino a San Pedro Mártir, en los que se han establecido comercios que atienden los requerimientos de colonos del desarrollo y de la zona, quedando el resto de lotes para usos habitacional unifamiliar, entre los que se encuentran los lotes 1, 7, 8 y 9 de la manzana 27/855, no obstante se hace notar que los predios se encuentran ubicados a una distancia aproximada de 11 metros del camino a San Pedro Martir, lote intermedio, la cual se trata de una vialidad primaria de conectividad en la zona lo que le otorga una vocación para establecimiento de actividades de tipo comercial y de servicios, lo que influye sobre los predios en estudio.

9. Respecto al proyecto del salón de fiestas que el promotor pretende instalar en el sitio, conforme a la información que proporciona, la edificación presenta una distribución con los siguientes espacios; Área de eventos, terraza, cocina, bodega, área de sanitarios y un área para estacionamiento interno, para lo cual el propietario en su solicitud manifiesta su compromiso de dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que requiera para el funcionamiento del salón, así como de generar su acceso a través de la vialidad denominada Fray Junípero Serra, la cual tiene comunicación directa con la vialidad denominada Camino a San Pedro Martir, a fin de que no se genere el paso de vehículos sobre las vialidades internas del fraccionamiento.

10. De inspección al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que la poligonal conformada por los lotes en estudio, se localiza en la esquina formada por las calle José Antonio de Murguía y Fray Junípero Serra, vialidades locales del fraccionamiento, desarrolladas a base de carpeta asfáltica, que se encuentran en regular estado de conservación, la cuales al frente del predio cuentan con guarnición de concreto, pero se carece de banquetas, adicionalmente, se tiene que en los lotes que dan frente a la calle José Antonio de Murguía, predominan los usos habitacionales, no obstante en contra esquina al predio en estudio se ubica una edificación

destinada para locales comerciales y de servicios, que carecen de autorización de uso de suelo para su operación, así mismo se observa que en la zona se cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, además de contar con servicio frecuente de transporte público al sur del predio a una distancia aproximada de 11 metros, sobre la vialidad denominada Camino a San Pedro Martír.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable** el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el predio ubicado en Calle Fray Junípero Serra conformado por los lotes 1, 7, 8 y 9, manzana 27/855 y superficie de 364.65 m², esquina con Calle José Antonio de Murguía, en la Etapa 3 del fraccionamiento Fundadores III; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para ubicar un salón de fiestas.

Lo anterior dada la ubicación del predio, al encontrarse en una zona en proceso de consolidación con influencia del Camino a San Pedro Mártir, vialidad primaria con vocación comercial y de servicios, con una actividad de entretenimiento carácter recreativo que servirá para dotar de espacios que brinden servicio a los habitantes de la zona, siempre y cuando en su proyecto se garantice la dotación de cajones de estacionamiento considerados por el reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro de acuerdo a su actividad, con lo que su autorización apoyara a la ocupación de predios baldíos aprovechamiento a la infraestructura ya existente en el sitio, lo que es acorde con lo señalado en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas, fortaleciendo la utilización del suelo en un área que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, lo que dará un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, además de que se apoyará lo señalado en el Eje 4 “Ciudad con Desarrollo”, el cual tiene como objetivo: Aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, y de servicios, en beneficio de los ingresos de la población del Municipio de Querétaro; sin embargo de considerar viable el H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo, es necesario se cumpla con lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio para su actividad, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, ya que no se permitirá el uso de vía pública para no afectar a los colonos, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas, que incluya la habilitación de banquetas al frente de su propiedad.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Se deben respetar los horarios de funcionamiento que le sean señalados en la licencia de funcionamiento correspondiente, así como los niveles de ruido permitido que para tal efecto le marque la dependencia competente, así como realizar sus actividades al interior del inmueble, ya que no se permitirá estacionar vehículos sobre la vía pública, a fin de no afectar la vitalidad urbana de la zona, ni ocupar con vehículos las banquetas.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación...”

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5861/2017 de fecha 22 de agosto de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en calle Fray Junípero Serra, conformado por los lotes 1, 7, 8 y 9 de la Manzana 27/855, esquina con calle José Antonio de Murguía, en la Etapa 3 del Fraccionamiento Fundadores III, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de agosto de 2017, en el Punto 6, Apartado VII, Inciso 12 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en calle Fray Junípero Serra, conformado por los lotes 1, 7, 8 y 9 de la Manzana 27/855, esquina con calle José Antonio de Murguía, en la Etapa 3 del Fraccionamiento Fundadores III, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con la opinión técnica referida en el Considerando 6 del presente Acuerdo.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles contados a partir de su notificación.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y notifique al C. Francisco Javier Espinosa Santoveña...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 30 DE AGOSTO 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 15 de agosto de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población y la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura Máxima Permitida, para el desarrollo del proyecto que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en Prolongación Corregidora Norte, No. 1001, manzana 4, fraccionamiento Parques Residenciales de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
8. Compete al H. Ayuntamiento resolver sobre la petición del Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Prolongación Corregidora Norte, No. 1001, manzana 4, fraccionamiento Parques Residenciales de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico.
9. El 20 de julio de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Gerardo García Moreno, en su carácter de Apoderado Legal de la empresa denominada “Bienes Raíces Patos”, S.A. de C.V., mediante el cual solicitó el Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la Altura Máxima Permitida, para el proyecto que se pretende desarrollar en el predio ubicado en Prolongación Corregidora Norte, No. 1001, manzana 4, fraccionamiento Parques Residenciales de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico, radicándose el expediente 185/DAI/2017.

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

- 10.1 Escritura pública número 57,900 de fecha 20 de febrero de 2008, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera Notario Público Titular de la Notaría número 1, Distrito Federal, a través de la cual se formaliza la constitución de la Persona Moral denominada Bienes Raíces Patos, S.A. de C.V..
- 10.2 Escritura pública número 67,447 de fecha 14 de abril de 2008, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7 en el Estado de Querétaro, a través de la cual se acredita la propiedad del predio.
- 10.3 Escritura pública número 131,668 de fecha 29 de noviembre 2016, pasada ante la fe del Licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público Titular de la Notaría número 121 en la Ciudad de México, a través de la cual se hace constar el poder que otorga la empresa denominada "Bienes Raíces Patos", S.A. de C.V. favor de Gerardo García Moreno.

11. Mediante oficio SAY/DAI/1577/2017 de fecha 26 de julio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica con número de folio **177/17**, relativa al Incremento de Densidad de Población y la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura Máxima Permitida, para el desarrollo del proyecto que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en Prolongación Corregidora Norte, No. 1001, manzana 4, fraccionamiento Parques Residenciales de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico, cuyo contenido es el siguiente:

"... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el **C. Gerardo García Moreno, Representante Legal de Bienes Raíces Patos, S.A. de C.V., solicita el incremento de densidad de población para la construcción de 130 viviendas, así como el incremento de altura de 21.00 metros a 45.00 metros para el predio ubicado en Calle Prolongación Corregidora Norte No. 1001, Dentro del Desarrollo denominado Parques Residenciales de Querétaro, clave catastral 14 01 001 12 059 001; Delegación Municipal Centro Histórico, en el que se pretende construir un edificio de departamentos y locales comerciales.**
2. Mediante escritura de propiedad No. 57,900 de fecha 20 de febrero de 2008, ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, notario público titular de la notaría No. 1 del Distrito Federal, hace constar el Contrato de Sociedad denominada "Bienes Raíces Patos", S.A. de C.V., documento sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.
3. Presenta testimonio de la escritura pública No. 131, 668 de fecha 29 de noviembre de 2016, ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, titular de la Notaría Pública No. 121 de la Ciudad de México, en donde se hace constar los poderes que otorga la sociedad denominada "Bienes Raíces Patos", S.A. de C.V. a favor de los señores Gerardo García Moreno, Jorge Guillermo Estua Belaunzarán y Jahel Ximena Fuentes Vilchis, como apoderados, para las facultades de Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, documento pendiente de inscripción en el Registro Público.
4. Mediante la Licencia de Subdivisión 2007/509 de fecha 12 de noviembre de 2007, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, autoriza subdividir un predio con superficie de 6,277.486 m², en tres fracciones, de las cuales la fracción identificada como fracción primera con superficie de 6,171.23 m², es motivo del presente estudio.
5. Se acredita la propiedad del predio identificado como fracción primera, resultante de la subdivisión del predio ubicado en Prolongación Corregidora Norte, a favor de la Sociedad Mercantil denominada "Bienes Raíces Patos", Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura No. 67,447 de fecha 14 de abril de 2008, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 7 de esta demarcación notarial, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00268678/0002 de fecha 11 de junio de 2008.
6. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Historio, 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" N° 19 el 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio Plan de Desarrollo 012/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se encontró que el predio en estudio se ubica en una zona con uso de suelo Comercial y Servicios. (CS) sobre dos vialidades primarias urbanas.
7. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano mediante dictamen de uso de suelo No. DUS201707937 de fecha 11 de junio de 2017, emite dictamen de uso de suelo en el que considera viable ubicar una Unidad Condominal conformada por un condominio con setenta y cuatro (74) viviendas y un condominio con ocho (8) locales comerciales en el predio en estudio.
8. El predio en estudio forma parte del proyecto denominado Parques Residenciales, el cual corresponde a un desarrollo creado con una estructura urbana en la que se entremezclan actividades habitacionales, con usos comerciales y de servicios, con desarrollos de alta intensidad dadas las dimensiones de los lotes, lo que genera un potencial de desarrollo de edificios verticales, con proyectos inmobiliarios para uso habitacional de tipo residencial unifamiliar y en condominio, mezclados en algunos de los proyectos con comercio y servicios, con conexión vial entre otros por el Boulevard Bernardo Quintana y Prolongación Corregidora Norte, vialidades

primarias urbanas. Como parte de los proyectos establecidos en la zona, se cuenta con condominios habitacionales horizontales, así como con actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, donde predominan las edificaciones en dos y tres niveles con altura máxima de once metros a partir del nivel de banqueteta, no obstante en el sentido norte - sur de la vialidad que da frente al predio, se observa la existencia de edificaciones de cinco niveles.

9. En lo que se refiere al predio en estudio, se ubica en un área intermedia entre dos plazas comerciales, Plaza del Parque y Plaza Boulevares, lo que genera una alta intensidad de movilidad en la zonas, con un flujo vehicular continuo por la vialidad denominada Prolongación Corregidora Norte, desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, con cuatro carriles en contraflujo separados por un camellón central, la cual comunica al norte con Paseo de la Constitución y la carretera a Chichimequillas y al poniente con el Boulevard Bernardo Quintana, por lo que se ha dado un incremento en la circulación de vehículos, generando conflictos viales que incluyen la ocupación de la banqueteta con infraestructura y vehículos, lo que se deberá considerar en su proyecto.

10. De revisión a la normativa y a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, se observó que para predios que cuentan con uso de suelo Comercial y Servicios (CS), es permitido desarrollar proyectos habitacionales con un densidad de población de 600 hab./ha., por lo que para la superficie de 6,171.23 m2 con que cuenta el predio, se estaría en posibilidad de desarrollar 25 viviendas en el mismo, adicionales a los locales comerciales, siendo que para las 130 viviendas pretendidas se requiere una densidad de población de 1,050 hab./ha. con un incremento de 56 viviendas adicionales a las autorizadas.

11. Respecto al proyecto a desarrollar, el Promotor no presenta la propuesta con la distribución de las edificaciones, que permita conocer las características y alcances del mismo, sin embargo señala que pretende dar una mayor posibilidad de utilización del suelo bajo el esquema de edificaciones verticales, para lo cual requiere la modificación a los parámetros de construcción relativos a la altura de la edificación que requiere para desarrollo, los cuales son mayores a los considerados por la Normatividad por Zonificación del citado instrumento de planeación urbana, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad solicitados	Diferencia
Altura máxima de la Edificación	21.00 metros	45.00 metros	+ 24.00 metros

12. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el predio se encuentra actualmente libre de construcción, contando con vegetación a nivel de arbustos, cactáceas, matorrales y algunos árboles en su interior, contando con frente a la Prolongación Corregidora, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, encontrándose a los frentes del predio, obras como Plaza Boulevares y Plaza del Parque entre otros, además se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, sin embargo al interior del predio no se observa la existencia de servicios, situación que el propietario del predio debe garantizar para el desarrollo de cualquier proyecto que se pretenda generar en el sitio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente **Viable el incremento de densidad de población a 1,050 hab/ha, así como la modificación en la Normativa por Zonificación respecto de la altura de la edificación hasta 45.00 metros, para el predio ubicado en Prolongación Corregidora Norte No. 1001, del Desarrollo denominado Parques Residenciales de Querétaro, clave catastral 14 01 001 12 059 001; Delegación Municipal Centro Histórico, para la construcción de un edificio de departamentos y locales comerciales con 130 viviendas.**

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, toda vez que el incremento de viviendas pretendido no modifica sustancialmente las condiciones urbanas de una zona de alta intensidad, al estar intermedio entre predios en que se ubican plaza comerciales y sobre dos vialidades primarias urbanas a nivel metropolitano, y tratarse de un proyecto integral con un área comercial y de servicios, dotado de instalaciones y obras complementarias que otorgan una mayor posibilidad de utilización del suelo, al considerar el desarrollo de edificios verticales, eficientando el uso de suelo, sin modificar los usos de suelo previamente asignados, siendo que los parámetros pretendidos permitirán el aprovechamiento de infraestructura instalada en el sitio siempre y cuando garantice el Promotor su dotación así como de servicios viales necesarios para su desarrollo, a fin de generar un crecimiento de manera ordenada y equilibrado, integrándose a su entorno urbano con un diseño afín a las edificaciones existentes y proyectadas en la zona, lo que repercutirá en apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, apoyando adicionalmente a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018 que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, dando cumplimiento a lo siguiente:

- Para el desarrollo de su proyecto debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en dicho Reglamento, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Presentar los estudios geotécnicos y/o de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que debe ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.

- Presentar el estudio vial correspondiente avalado por la Secretaría de Movilidad para el proyecto a desarrollar, y derivado del mismo, realizar las obras de infraestructura viales necesarias para la incorporación y desincorporación de su predio a su conexión con las vías de acceso de la zona debiendo dar cumplimiento a las observaciones que le hayan sido requeridas, previo a realizar cualquier trámite subsecuente ante la autoridad municipal.
- El Promotor debe garantizar la dotación de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Obtener el dictamen de viabilidad emitido por la Unidad Municipal de Protección Civil respecto al proyecto propuesto, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- Presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Agua u organismo operador correspondiente, así como lo referente a la infraestructura pluvial, de conformidad con los proyectos que pretenda llevar a cabo, a fin de que se realicen las obras de infraestructura necesarias, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la Dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el Promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el incremento de densidad del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General 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, en caso de que sea autorizada el incremento de densidad e incremento de altura.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por 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.”

13. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el considerando que antecede, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5465/2017 de fecha 08 de agosto de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Incremento de Densidad de Población y la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura Máxima Permitida, para el desarrollo del proyecto que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en Prolongación Corregidora Norte, No. 1001, manzana 4, fraccionamiento Parques Residenciales de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada en el considerando 12 del presente Instrumento.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de Agosto del 2017, en el punto 4, apartado IV, inciso 14, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población y la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura Máxima Permitida, para el desarrollo del proyecto que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en Prolongación Corregidora Norte, No. 1001, manzana 4, fraccionamiento Parques Residenciales de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con la Opinión Técnica citada en el considerando 12 del presente Acuerdo.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique a la persona moral denominada Bienes Raíces Patos, 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 16 DIECISEIS DE AGOSTO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, ACTUALMENTE SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

“... ACUERDO

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

I.- En materia de fraccionamientos:

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

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

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

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 08 de mayo de 2017, dirigido a Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, presentado por Luis Rosales Vudoyra, Representante Legal Banco Invex S.A. I.B.M., INVEX Grupo Financiero del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial Inmobiliario, identificado bajo número 2506, solicita la **Denominación del fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura, Lotificación y Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “El Monte”**, ubicado en la Fracción 8 resultante de la subdivisión del predio ubicado en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 23, 958 de fecha 03 de diciembre de 2007, ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo Notario Público Titular de la Notaria número 24 de este Distrito Judicial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00240880/003 de fecha 17 de julio de 2008, se hace constar el contrato de compraventa que celebran por una parte María Teresa Alcocer Suzan y María del Refugio Alcocer Suzan y en lo sucesivo la sociedad denominada “Colinas de San Pedro”, S.A. de C.V., representado por su administrador único el Señor Eduardo Vera Alcocer, en lo sucesivo la parte compradora, de la Fracción 8 resultante de la subdivisión del predio ubicado en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad, con una superficie de 86,111.41 m².

2. Mediante Escritura Pública número 28,101 de fecha 11 de agosto de 2015, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaria Pública Número 33 de esta demarcación notarial, de la que es el Titular, Alejandro Serrano Berry, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00240880/0008 de fecha 21 de septiembre de 2015, se hace constar la conformación de un contrato de fideicomiso irrevocable de administración no empresarial inmobiliario identificado bajo el número 2506, que celebran por una parte la sociedad denominada “Colinas de San Pedro”, S.A. de C.V., representado por su administrador único el Señor Eduardo Vera Alcocer, quien se le denomina Fideicomitente “A” y la Sociedad mercantil denominada “Constructora IRU” S.A. de C.V., representada en este acto por el Señor Jaime Sánchez Cervantes a quien en lo sucesivo se le denomina el Fideicomitente “B”, y el Banco INVEX, S.A. I.B.M., INVEX Grupo Financiero, en carácter de Fiduciario, representado en este acto por su Delegado Fiduciario el Lic. Gabriel Oseguera Velasco

3. Mediante Escritura Pública número 29,140 de fecha 09 de noviembre de 2015, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaria Pública Número 33 de esta demarcación notarial, de la que es el Titular, Alejandro Serrano Berry, se hace constar la comparecencia de Banco INVEX, S.A. I.B.M., INVEX Grupo Financiero, representado en este acto por sus Delegados Fiduciarios el Lic. Gabriel Oseguera Velasco y Octavio Esquivel Mañón, actuado únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial Inmobiliario, identificado bajo número 2506 y se manifiesta que viene a otorgar y al efecto otorgar Poder Especial, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Pleitos y Cobranza, Poder General para Actos de Administración a los Señores Jaime Sánchez Cervantes, Carlos Fernando Urien Larracochea y Luis Rosales Vudoyra.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a Secretaría de Desarrollo Sostenible, del Municipio de Querétaro, emitió mediante Licencia de Subdivisión de Predios, número 2007-229, de fecha 15 de junio de 2007, la autorización para subdividir un predio ubicado en la Fracción 8 resultante de la subdivisión del predio ubicado en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad. con una superficie total de 982,001.736 m², en ocho fracciones con las siguientes superficies:

CLAVE CATASTRAL 140110102060001	SUPERFICIE	449, 562. 00 M2
CLAVE CATASTRAL 140110102060002	SUPERFICIE	177, 014.92 M2
CLAVE CATASTRAL 140110102060003	SUPERFICIE	44, 723.29 M2
CLAVE CATASTRAL 140110102060004	SUPERFICIE	45, 661.51 M2
CLAVE CATASTRAL 140110102060005	SUPERFICIE	38, 963.71 M2
CLAVE CATASTRAL 140110102060006	SUPERFICIE	20, 701.31 M2
CLAVE CATASTRAL 140110102060007	SUPERFICIE	119, 263. 57 M2
CLAVE CATASTRAL 140110102060008	SUPERFICIE	86, 111.41 M2

5. La Coordinación de la Planeación Urbana, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio No. DDU/CPU/FC/3210/2012, de fecha 25 de octubre de 2012, emitió el Alineamiento Vial para el predio identificado Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. DP-112/16 de fecha 14 de marzo de 2016, emite la factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica, para el desarrollo denominado “El Monte”, ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

7. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/0682/2016 de fecha 29 de marzo de 2016, emite la ratificación de las Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 413 viviendas y 2 lotes comerciales para el desarrollo denominado “El Monte”, ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad, con una vigencia de 6 meses a partir de la fecha de su recepción y el presente oficio sustituye VE/0246/2016 de fecha 08 de febrero de 2016.

8. La Secretaria de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/177/2016 de fecha 27 de abril de 2016, autorizo el Impacto Ambiental para una superficie de 86,111.41 m², y exclusivamente para 413 viviendas y 2 lotes comerciales, las 177 viviendas restantes serán autorizadas una vez que presenten la

factibilidad de agua emitida por la Comisión Estatal de Aguas, la presente autorización tiene vigencia de un año calendario para el proceso de construcción, para el desarrollo denominado El Monte ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

9. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DAAP/0308/2016, de fecha 07 de mayo de 2016, emitió la Autorización del proyecto de Alumbrado Público para el desarrollo denominado El Monte ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

10. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio folio 16-128 de fecha 07 de septiembre de 2016, número de expediente QR-004-12-D, emitió la Revisión y la Aprobación para 517 viviendas, para el desarrollo denominado El Monte ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

11. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/1963/2016 de fecha 07 de octubre de 2016, con número de expediente QR-004-12-D, emite prórroga de vigencia para 413 viviendas y 2 lotes comerciales, debido a la reducción de tomas de acuerdo al convenio modificatorio de fecha 01 de agosto de 2013, se otorga una prórroga de la vigencia para el cumplimiento de la totalidad de condicionantes establecidas, hasta el día 29 de marzo de 2017, para el desarrollo denominado El Monte ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

12. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante Autorización de Proyecto con número de factibilidad VE/0682/2016 de fecha 29 de marzo de 2016, número de expediente QR-004-12-D. con fecha de aprobación 07 de septiembre de 2016, emitió los planos de redes generales de agua potable, redes generales de alcantarillado, redes generales de alcantarillado pluvial y redes generales de alcantarillado sanitario, para el desarrollo denominado El Monte ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo No. DUS201608649 de fecha 24 de noviembre de 2016, emitió la modificación del dictamen DUS201202075 de fecha 10 abril de 2014, para un Desarrollo Habitacional con 517 viviendas y 7 áreas comerciales para para el desarrollo denominado El Monte ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140110102060008, asimismo el promotor deberá de cumplir con cada una de las condicionantes impuestas en este documento.

14. La Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, mediante oficio número SEMOV/2132/2016 de fecha 20 de diciembre de 2016, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, para un Desarrollo Habitacional con 517 viviendas, para el desarrollo denominado El Monte ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

15. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio No. SEDECO/DDU/COU/FC/173/2017 de fecha 17 de febrero de 2017, emite el Visto Bueno correspondiente al proyecto de Relotificación para el desarrollo denominado El Monte ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad, a desarrollarse en 2 etapas modificando la traza urbana, incrementando el número de lotes comerciales y de servicios y disminuyendo el número de lotes habitacionales, sin rebasar la densidad autorizada, ni modificar la superficie total del predio, quedando las superficies del fraccionamiento de la siguiente manera:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES FRACCIONAMIENTO EL MONTE									
VISTO BUENO DE LOTIFICACION DDU/CPU/FC/750/2013					PROPUESTA RELOTIFICACIÓN				
CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)	(%)	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS	CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)	(%)	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
HABITACIONAL	56,300.89	65.38	63	517	HABITACIONAL	60,020.46	69.70	11	517
COMERCIAL Y SERVICIOS (CS)	6,796.60	7.89	2	0	COMERCIAL Y SERVICIOS (CS)	4,693.37	5.45	6	0
AREA VERDE	644.19	0.75	2	0	AREA VERDE	0.00	0.00	0	0
EQUIPAMIENTO URBANO	9,396.27	10.91	1	0	DONACIÓN (EQUIPAMIENTO URBANO)	8,650.80	10.05	1	0
VIALIDAD	12,973.46	15.07	0	0	VIALIDAD	12,746.78	14.80	0	0
TOTAL	86,111.41	100.00	68	517	TOTAL	86,111.41	100.00	18	517

PROPUESTA RELOTIFICACIÓN ETAPA 1				
CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)	(%)	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
HABITACIONAL	32,381.51	76.35	5	372

COMERCIAL Y SERVICIOS (CS)	1,367.83	3.23	4	0
DONACIÓN (EQUIPAMIENTO)	0.00	0.00	0	0
VIALIDAD	8,660.34	20.42	0	0
TOTAL	42, 409.68	100.00	9	372

PROPUESTA RELOTIFICACIÓN ETAPA 2				
CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)	(%)	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
HABITACIONAL	27,638.95	63.24	6	145
COMERCIAL Y SERVICIOS (CS)	3,325.54	7.61	2	0
DONACIÓN (EQUIPAMIENTO)	8,650.80	19.80	1	0
VIALIDAD	4,086.44	9.35	0	0
TOTAL	43,701.73	100.00	9	145

16. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 8,650.80 m2, por concepto de Equipamiento Urbano y una superficie de 12,746.78m2, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 15 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

17. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/0549/2017 de fecha 31 de marzo de 2017, expediente QR-004-12-D, emite la prórroga para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 413 viviendas y 2 lotes comerciales, para el desarrollo denominado El Monte ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

18. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para las vialidades para el desarrollo denominado El Monte ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad., se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Santiago del Norte
- Portal de Samaniego
- Calle Montes

19. Verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, ya para dar continuidad a la nomenclatura existente en la zona así como la propuesta para las vialidades al interior del fraccionamiento, se verifico que las calles Portal de Samaniego y Santiago del Norte son continuación de vialidades colindantes y el resto de la nomenclatura no se repite en ninguna de las calles existentes se considera factible dicha nomenclatura como a continuación se indica:

- Santiago del Norte
- Portal de Samaniego
- Calle Montes

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

NOMENCLATURA DEL FRACCIONAMIENTO "PARQUE SAN ISIDRO"				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		8.23 UMA	0.82 UMA	
Santiago del Norte	66.10	00.00	66.10	371.41
Portal de Samaniego	305.00	300.00	00.00	1,863.84
Calle Montes	577	500	70.00	3,539.723
TOTAL				5,774.97

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal y por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DEL FRACCIONAMIENTO ETAPA1

\$ 4,068,815.69.	x 1.875%	\$76,290.29
Total.		\$76,290.29

22. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial y de Servicios, del fraccionamiento El Monte, las siguientes cantidades:

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL DE LAS ETAPAS 1 Y 2

Superficie Vendible Habitacional	60,020.46 M ² X	\$9.0588	\$543,713.34
TOTAL			\$543,713.34

SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS DE LAS ETAPAS 1 Y 2

Superficie Vendible Comercial y Servicios	4,693.37M ² X	\$42.2744	\$198,409.40
TOTAL			\$198,409.40

23. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Lotificación del fraccionamiento "El Monte", la cantidad de \$3,296.64 .

24. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento "El Monte", la cantidad de \$3,296.64 .

25. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento "El Monte", la cantidad de \$1,884.23 .

Mediante oficio número SAY/7140/2017, de fecha 20 junio de 2017, se informa que el día 08 de junio de 2017, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS se autorizó el siguiente asunto:

Acuerdo por el que se Autoriza la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura de las Vialidades, para el fraccionamiento de tipo popular denominado "El Monte", ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal De Epigmenio González, de esta ciudad.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial Inmobiliario, identificado bajo número 2506, la Autorización de la Denominación para el fraccionamiento de tipo popular como "El Monte"**, ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial Inmobiliario, identificado bajo número 2506, la Lotificación para el desarrollo denominado "El Monte"**, ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González de esta ciudad, como se señala en el considerando 15 del presente Dictamen Técnico.

3. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial Inmobiliario, identificado bajo número 2506, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1**, para el desarrollo denominado "El Monte" ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

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

4. Así mismo esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial Inmobiliario, identificado bajo número 2506, la Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades para el desarrollo denominado "EL Monte"**, ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad, como se señala en el considerando 19 del presente Dictamen Técnico.

5. Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 8,650.80 m², por concepto de Equipamiento Urbano y una superficie de 12,746.78 m², por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 15 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

6. Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro y en un periodo máximo a 30 días naturales a partir de la autorización del presente Acuerdo:

- La cantidad señalada en el considerando 20, relativo a los Derechos de Nomenclatura de las vialidades del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 21, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del fraccionamiento.
- Las cantidades señalada en el considerando 22, relativo a los Impuesto de Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial y de Servicios, del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 23, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Lotificación del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 24, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento
- La cantidad señalada en el considerando 25, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento

Una vez hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

7. Previo a la autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, el proyecto de media tensión y baja tensión, autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, para el desarrollo denominado "El Monte", ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

8. Previo a la autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, el proyecto de Áreas Verdes, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento denominado El Monte ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

9. Previo a la autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, la totalidad de las factibilidades vigentes, de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 517 viviendas del fraccionamiento El Monte ubicado, en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

10. Previo a la autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, cumplimiento al Uso de Suelo número DUS201608649 de fecha 24 de noviembre de 2016, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, para el desarrollo denominado El Monte ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

11. Previo a la autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, la ratificación de impacto ambiental, autorizado por La Secretaria de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para el fraccionamiento denominado El Monte ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

12. Previo a la autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, Avances de las Acciones de Mitigación Vial, emitidos por la Secretaria de Movilidad del Municipio de Querétaro, para el desarrollo denominado El Monte ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

13. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

14. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

17. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

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

19. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

20. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

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

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial Inmobiliario, identificado bajo número 2506, la Autorización de la Denominación para el fraccionamiento de tipo popular como “El Monte”,** ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

SEGUNDO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial Inmobiliario, identificado bajo número 2506, la Lotificación para el desarrollo denominado “El Monte”,** ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González de esta ciudad, como se señala en el considerando 15 del presente Dictamen Técnico.

TERCERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial Inmobiliario, identificado bajo número 2506, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1,** para el desarrollo denominado “El Monte” ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

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

CUARTO. Así mismo esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial Inmobiliario, identificado bajo número 2506, la Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades para el desarrollo denominado “EL Monte”,** ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad, como se señala en el considerando 19 del presente Dictamen Técnico.

QUINTO. Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 8,650.80 m2, por concepto de Equipamiento Urbano y una superficie de 12,746.78 m2, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 15 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

SEXTO. Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro y en un periodo máximo a 30 días naturales a partir de la autorización del presente Acuerdo:

- La cantidad señalada en el considerando 20, relativo a los Derechos de Nomenclatura de las vialidades del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 21, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del fraccionamiento.
- Las cantidades señalada en el considerando 22, relativo a los Impuesto de Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial y de Servicios, del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 23, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Lotificación del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 24, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento
- La cantidad señalada en el considerando 25, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento

Una vez hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

SÉPTIMO. Previo a la autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el proyecto de media tensión y baja tensión, autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, para el desarrollo denominado “El Monte”, ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

OCTAVO. Previo a la autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el proyecto de Áreas Verdes, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento denominado El Monte ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

NOVENO. Previo a la autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la totalidad de las factibilidades vigentes, de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 517 viviendas del fraccionamiento El Monte ubicado, en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

DÉCIMO. Previo a la autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, cumplimiento al Uso de Suelo número DUS201608649 de fecha 24 de noviembre de 2016, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, para el desarrollo denominado El Monte ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

DÉCIMO PRIMERO Previo a la autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la ratificación de impacto ambiental, autorizado por La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para el fraccionamiento denominado El Monte ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

DÉCIMO SEGUNDO. Previo a la autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Avances de las Acciones de Mitigación Vial, emitidos por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, para el desarrollo denominado El Monte ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal de Epigmenio González, de esta ciudad.

DÉCIMO TERCERO. Antes de solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio el Promotor deberá de presentar, ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia de cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Estudio Técnico.

DÉCIMO CUARTO. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en el los Artículos 12, 213, 222, 223,224 y 242 Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO QUINTO. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

DÉCIMO SEXTO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

DÉCIMO NOVENO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

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

VIGÉSIMO PRIMERO. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

VIGÉSIMO SEGUNDO. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal de Epigmenio González y a Luis Rosales Vudoyra, Representante Legal Banco Invex S.A. I.B.M., INVEX Grupo Financiero del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial Inmobiliario, identificado bajo número 2506.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 22 DE JUNIO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**Daniel Rodríguez Parada
Secretario de Desarrollo Sostenible**

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de Junio del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la aceptación de la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, por parte de la empresa denominada Grupo Altozano S. A. de C. V., como obligación derivada de diversas autorizaciones, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2; 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 30, 38 FRACCIÓN VIII, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 12, 156 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 2225 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. Lo anterior, en el marco de un estado constitucional y democrático, atendiendo al principio de legalidad, en el cual los poderes públicos están sujetos a la ley.
3. Dicho principio está íntimamente ligado con el principio de seguridad jurídica, de tal forma que si no existe uno, es imposible la existencia del otro. La seguridad es la certeza de saber a qué atenerse, le da la posibilidad al ser humano de desarrollar su actividad, previendo en buena medida cuál será la marcha de su vida jurídica.
4. De conformidad con el Código Civil del Estado de Querétaro, la Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes y se perfecciona desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador.
5. 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.
6. Compete al H. Ayuntamiento resolver lo relativo a la solicitud de la empresa denominada “Grupo Altozano, S. A. de C. V., relativa a la aceptación de donación a título gratuito la superficie de 20,000 m², derivada del punto de acuerdo tercero y considerando 15 del acuerdo de cabildo aprobado en sesión ordinaria de fecha 9 de noviembre de 2010, aprobado por mayoría de votos en el punto 5, apartado II, Inciso h del orden del día, sin embargo queremos manifestar que esta transmisión es voluntaria y a título gratuito y se da no como imposición legal ya que los aspectos técnicos legales fueron cumplidos a cabalidad y conforme a lo establecido en el Código Urbano y Leyes complementarias, sin embargo la transmisión de esta es para coadyuvar con este municipio y acrecentar el patrimonio inmobiliario en beneficio social.
- 7.- Que con fecha 9 de noviembre de 2010, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el acuerdo relativo a la solicitud de cambio de uso de suelo a uso habitacional con densidad de 300 Han/Ha (H3) para una parte del predio denominado Fracción IV de la Ex Hacienda de San Pedrito con superficie de 75-93-14.00 Has., en la Delegación Municipal Epigmenio González, del cual se derivaron diversas obligaciones siendo cumplidas a cabalidad y señaladas en los incisos del A al E del considerando 14.2 , así mismo quedo pendiente el cumplimiento del citado Acuerdo Tercero, Considerando 15 y que en su momento fueron impuesta a la empresa denominada Compañía Minera Peña de Bernal S. A. de C. V.

8.- La empresa denominada “Grupo Altozano, S. A. de C. V. mediante contrato de compra venta de fecha 14 de marzo del 2017 acredita ser propietaria de la fracción IV de la Ex Hacienda de San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González.

9. Mediante escrito de fecha 31 de mayo de 2017, el Representante Legal de la empresa denominada “Grupo Altozano, S.A de C.V.”, el C. Jorge Arturo Casar Alderete solicitó lo siguiente:

9.1 Aceptar en donación a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 20,000m², ubicados en una fracción del predio denominado fracción IV de la Ex Hacienda de San Pedrito, en razón del punto de acuerdo tercero y considerando 15 del acuerdo de cabildo aprobado en sesión ordinaria de fecha 9 de noviembre de 2010, aprobado por mayoría de votos en el punto 5, apartado II, Inciso h del orden del día.

10. En términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio de fecha 06 de junio de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

11. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Aceptación en donación a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 20,000m², como obligación derivada en el punto de acuerdo tercero y considerando 15 del acuerdo de cabildo aprobado en sesión ordinaria de fecha 9 de noviembre de 2010, aprobado por mayoría de votos en el punto 5, apartado II, Inciso h del orden del día...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de Junio del 2017, en el punto 4, apartado VI, inciso 30, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Aceptación en donación a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 20,000 m², por parte de la empresa denominada Grupo Altozano S. A. de C. V., como obligación derivada de diversas autorizaciones, lo anterior de conformidad al considerando 7.1 del presente acuerdo.

SEGUNDO. En razón del Acuerdo que antecede, se da cumplimiento al punto de acuerdo tercero y considerando 15 del acuerdo de cabildo aprobado en sesión ordinaria de fecha 9 de noviembre de 2010, aprobado por mayoría de votos en el punto 5, apartado II, Inciso h del orden del día.

TERCERO. Se instruye a los Representantes Legales de dicha empresa a coordinarse con la Secretaría de Administración para que en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Dirección Municipal de Catastro, realicen los trabajos técnicos correspondientes, a efecto de que quede definida la ubicación y superficie real dentro del polígono total, en la inteligencia de que los resultados que deriven de dichos trabajos, serán tomados como los oficiales.

CUARTO. Se autoriza el cambio de régimen de dominio privado a dominio público para el predio objeto del presente acuerdo, así mismo se instruye a la Secretaría de Administración realizar el trámite que corresponda a fin de que la superficie del predio que se acepta en donación se dé de alta en el Inventario Inmobiliario del Municipio de Querétaro.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para que a través de la oficina del Abogado General lleve a cabo los trámites necesarios para la formalización de la Donación objeto del presente Acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Querétaro, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, hecho lo cual deberá remitir una copia de las constancias que así lo acrediten, a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al Municipio de Querétaro.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Oficina del Abogado General, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez y al donante a través de su Representante Legal."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 CATORCE DE JUNIO 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**

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”.