

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



---

# GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
2015-2018

---

13 de Diciembre de 2017 · Año III · No. 57

## ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de suelo a Corredor Urbano, así como la modificación a la Normatividad por Zonificación para obtener un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.75, un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 6.00 y altura máxima permitida a 12 niveles, para el predio identificado como Fracción que formó parte de la Fracción Segunda Oriental de la Ex Hacienda de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 10 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 la Calle Brisa número 207, esquina con calle Cascada, Fraccionamiento Ciudad Satélite, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 15 Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad de Población para construir 5 viviendas, así como la modificación a la normatividad por zonificación, respecto a la Altura Máxima permitida a 15 metros, modificación al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3 y Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.8, para el predio ubicado en calle Las Hadas número 26, fraccionamiento Las Brujas, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 20 Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad de Población a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio ubicado en calle Privada Santa Anita s/n, colonia San Antonio de la Punta, identificado con Clave Catastral 14 01 001 20 021 262, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 25 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle Tijuana No. 115, Colonia San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 31 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Calle Carlos Septién García, número 16, Colonia Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 36 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio resultante de la fusión FUS201400207, ubicado en la Avenida Prolongación Epigmenio González, No. 235, Fraccionamiento Tecnológico, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 42 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población a 600 Hab./Ha., así como la modificación a la normatividad por zonificación, para el predio ubicado en la Carretera a San Pedro Mártir, identificado con clave catastral 14 01 001 30 144 001, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 49 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para la Parcela 324 Z-6 P1/1, del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 55 Acuerdo por el que se Autoriza la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), respecto de la desincorporación del proyecto “Grand Preserve”, que se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana; así como el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2).

- 69 Acuerdo por el que se Acepta en Donación, una fracción con superficie de 21,405.59 m2, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Desarrollo del Fraccionamiento Habitacional que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, Libramiento Sur Poniente, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 74 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, para el Macrolote 12, Manzana 1 del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, con la finalidad de desarrollar 117 viviendas.
- 79 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población y un máximo de dos locales comerciales y/o de servicios, en el predio ubicado en la calle Mártires de la Democracia No. 134, perteneciente al Asentamiento Humano Amalia Solórzano, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 85 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios y Habitacional de Tipo Residencial denominada “ATELIER”, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: 3 Condominios conformados de la siguiente manera “CONDominio A: 79 VIVIENDAS; CONDOMINIO B: 81 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 16 LOCALES COMERCIALES”.**
- 89 Acuerdo por el que se revocan y delegan facultades de representación ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales para asuntos de interés del Municipio de Querétaro.
- 91 Acuerdo relativo a la Autorización de la Regularización, Denominación, Nomenclatura de Vialidades, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes del Asentamiento Humano Denominado “Manantial de la Estacada”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 98 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a 100 Hab./Ha. (H1) para la Fracción “D” de la Parcela 485 Z-4 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con la finalidad de dar continuidad al proceso de Regularización del Asentamiento Humano denominado “Villas de Santa Rosa”.
- 102 Autorización de la Regularización, Denominación, Nomenclatura de Vialidades, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Laderas del Salitre”, ubicado en la Parcela 105 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 108 Acuerdo por el que se tiene por presentado el Informe de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el periodo comprendido del 1° de mayo de 2016 al 30 de septiembre de 2017, en cumplimiento al Resolutivo NOVENO del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, por el que se Delegan Facultades en Materia de Desarrollo Urbano.

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

### **C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de octubre 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 Corredor Urbano, así como la modificación a la Normatividad por Zonificación para obtener un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.75, un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 6.00 y altura máxima permitida a 12 niveles, para el predio identificado como Fracción que formó parte de la Fracción Segunda Oriental de la Ex Hacienda de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el C. Lic. Luis Manuel Juárez Morales, representante de “Desarrollos del Valle de Querétaro”, S.A.P.I. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo a Corredor Urbano y modificación a la Normatividad por Zonificación para obtener un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.75, un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 6.00 y altura máxima permitida a 12 niveles, para el predio identificado como fracción que formó parte de la Fracción Segunda Oriental de la Ex Hacienda de Carretas, con superficie de 139,813.57 m<sup>2</sup>, identificado con clave catastral 14 01 001 16 343 999, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número **107/DAI/2017**.
5. El solicitante acredita la Constitución de la Persona Moral denominada Desarrollos del Valle de Querétaro, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable mediante escritura pública número 8,293 de fecha 6 de noviembre de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Eduardo Flores Elizondo, Notario Titular de la Notaría número 89 de la Ciudad de Monterrey Nuevo León.
6. Se acredita la propiedad del predio identificado mediante escritura pública número 43,490 de fecha 26 de noviembre de 2007, documento pasado ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría número 16 de la Demarcación Notarial de Querétaro, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro 68680/0001 de fecha 8 de julio de 2008, así como el Contrato de compraventa que celebran Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte y la persona moral denominada Desarrollos del Valle de Querétaro, S.A.P.I. de C.V.
7. Mediante escritura 12,626 de fecha 24 de enero de 2017, ante la fe del Lic. Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Titular de la Notaría 89 de la Ciudad de Monterrey Nuevo León, Desarrollos del Valle de Querétaro, S.A.P.I. de C.V., otorga poder especial para

pleitos y cobranza, actos de administración a favor de Luis Manuel Juárez Morales, documento sin inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

8. La Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió el Estudio respecto de la solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Corredor Urbano y modificación a la Normatividad por Zonificación para obtener un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.75, un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 6.00 y altura máxima permitida a 12 niveles, para el predio identificado como fracción que formó parte de la Fracción Segunda Oriental de la Ex Hacienda de Carretas, emitiéndose la Opinión Técnica número **232/2017** del cual se desprende lo siguiente:

**“...ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Luis Manuel Juárez Morales, representante de “Desarrollos del Valle de Querétaro”, S.A.P.I. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo a Corredor Urbano y modificación a la Normatividad por Zonificación para obtener un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.75, un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 6.00 y altura máxima permitida a 12 niveles, para el predio identificado como fracción que formó parte de la Fracción Segunda Oriental de la Ex Hacienda de Carretas, con superficie de 139,813.57 m<sup>2</sup>, identificado con clave catastral 14 01 001 16 343 999, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
2. Se acredita la propiedad de la fracción que formó parte de la Fracción Segunda Oriental de la Ex Hacienda de Carretas, mediante escritura 43,490 de fecha 26 de noviembre de 2007, documento pasado ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría número 16 de la Demarcación Notarial de Querétaro, documento del que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento.
3. Se presenta posteriormente un contrato privado de compraventa de fecha 26 de agosto de 2016, por medio del cual Desarrollos del Valle de Querétaro, S.A.P.I. de C.V., adquiere el inmueble identificado como El Mirador, al que ubica en Avenida Antigua Cuesta China s/n, Antigua carretera México-Querétaro, el cual está conformado por tres fracciones, de las cuales la fracción con clave catastral 14 01 001 16 343 999 y superficie de 139,813.57 m<sup>2</sup>, es motivo del presente estudio, situación legal que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento.
4. A través de la Escritura 8,293 de fecha 6 de noviembre de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Eduardo Flores Elizondo, Notario Titular de la Notaría número 89 de la Ciudad de Monterrey Nuevo León, se formaliza la Constitución de la Persona Moral denominada Desarrollos del Valle de Querétaro, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.
5. Mediante escritura 12,626 de fecha 24 de enero de 2017, ante la fe del Lic. Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Titular de la Notaría 89 de la Ciudad de Monterrey Nuevo León, Desarrollos del Valle de Querétaro, S.A.P.I. de C.V., otorga poder especial para pleitos y cobranza, actos de administración a favor de Luis Manuel Juárez Morales, documento sin inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.
6. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, número 19 de fecha 1 de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008, en el Folio Plan de Desarrollo número 008/0002, se observa que el predio en estudio cuenta con tres zonificaciones distintas, de acuerdo a lo siguiente:
  - Fracción con frente a la vialidad que corresponde a la Antigua carretera México-Querétaro s/n (continuación de Avenida Constituyentes): Uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S).
  - Fracción norte del predio: Uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4).
  - Resto del predio con superficie aproximada de 45,467.89 M<sup>2</sup>: Uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), observando que en la parte central del predio, se cuenta con un escurrimiento pluvial que atraviesa al terreno en sentido oriente a poniente.
7. De conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que la fracción del predio en estudio que cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), conforme al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental, número 100, denominada Zona Urbana Querétaro, en la que se contempla una política de uso urbano, cuyo objetivo es el de propiciar el desarrollo sustentable del Municipio. Por lo anterior, se debe considerar en los proyectos a desarrollar el paso de escurrimientos de aguas pluviales que se canalizan al bordo

cuesta china ubicado al poniente, por lo que será necesario presentar los estudios geotécnico e hidráulicos necesarios, así como la manifestación de impacto ambiental correspondiente, para conocer las cualidades ambientales de la zona.

8. El predio en estudio, se encuentra en la zona poniente de la ciudad, en las inmediaciones de los límites del municipio de Querétaro y el municipio de El Marqués, con acceso a través de la Antigua carretera México-Querétaro (actual Avenida Constituyentes), vialidad que se encuentra en proceso de ampliación y rehabilitación en la sección en que se ubica el predio, en una zona en proceso de desarrollo en ambos municipios, colindando al norte con el fraccionamiento Milenio III, en el cual predomina el desarrollo de vivienda de tipo residencial media, en las modalidades de viviendas unifamiliares y en condominio, en donde se ha desarrollado vivienda vertical primordialmente. El acceso al predio se da a través de la Antigua Carretera México-Querétaro, a la que se considera como una vialidad primaria urbana, que da acceso a diversos fraccionamientos existentes en la zona como Cuesta Bonita, La Ermita, Milenio III, entre otros, la cual se comunica al poniente con el Boulevard Bernardo Quintana, en proceso de rehabilitación y ampliación de su estructura vial y ampliación de carriles y modernización, a fin de atender el incremento del flujo vehicular en la zona, siendo necesario incluir infraestructura como alumbrado público, así como verificar la cobertura de servicios que se requieren para el desarrollo del proyecto propuesto.
9. Conforme a la información presentada por el promovente, presenta un Plan Maestro urbano, en el que considera generar un fraccionamiento, con la creación de vialidades internas que darán acceso a lotes para usos habitacionales, comerciales y de servicios, con espacios para áreas verdes y una zona federal del Arroyo Hondo, afluente del Río Querétaro, considerando para el desarrollo de sus proyectos específicos la modificación a los parámetros normativos por zonificación del citado instrumento de planeación urbana, que incluye el incremento en la altura de edificaciones, a fin de generar edificios verticales dadas las afectaciones y restricciones del predio, para quedar conforme a lo siguiente: Concepto Normativa por Zonificación Requerimientos del Proyecto Diferencia Coeficiente de Ocupación de suelo (COS) 0.75 0.75 + 0.0 Coeficiente de utilización de suelo (CUS) 3.00 6.00 + 3.00 Altura Máxima 12 niveles
10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio se encuentra actualmente libre de construcción, sin embargo se cuenta con vegetación abundante en la totalidad del predio, el cual la parte central del predio se encuentra en un nivel más bajo, con respecto a las colindancias norte y sur, y en las cuales se observa que se tiene el paso de escurrimientos pluviales, adicionalmente si bien al interior no se cuenta con servicios, en los alrededores se cuenta con la dotación de infraestructura.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) para una superficie aproximada de 45,467.89 m<sup>2</sup>: así como de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) y habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S) para el resto del predio, a Uso de suelo para Corredor Urbano, así como la modificación a la Normatividad por Zonificación para obtener un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.75, un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 6.00 y altura máxima permitida a 12 niveles, para el predio identificado como Fracción que formó parte de la Fracción Segunda Oriental de la Ex Hacienda de Carretas, con superficie de 139,813.57 m<sup>2</sup>, identificado con clave catastral 14 01 001 16 343 999, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio. Lo anterior en virtud de que la zona en la que se encuentra el predio es acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana para apoyar la demanda de suelo urbanizado, lo que es congruente con las políticas, dinámica de crecimiento y saturación de lotes, que permitirá su consolidación dentro del mediano plazo, con el desarrollo de vivienda tipo residencial medio existente en la zona, así como con lo señalado en el Plan Municipal 2015-2018, que contempla en su eje 3, la generación de una Ciudad Compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, y en donde adicionalmente se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una Ciudad con Desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento de Querétaro la modificación de uso de suelo solicitada, debe el Promotor, dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio debe dotar de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como 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 según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- El promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Agua u organismo operador correspondiente, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión.

- 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 llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.
- La Altura máxima de entrepiso a autorizar, no podrá ser mayor a 3.50 metros de altura.
- Coordinarse con la Secretaría de Comunicaciones y Transportes delegación Centro Querétaro (SCT), para verificar su participación de manera proporcional en el proyecto y en su caso obras de modernización y ampliación de la Carretera México - Querétaro, respetando los lineamientos y derechos de vía que esta le indique.
- 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.
- 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.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- 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 y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- 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 debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- 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.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- 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.

En caso de autorizar el H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo a Corredor Urbano y modificación a la Normatividad por Zonificación para obtener un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 6.00 y altura máxima permitida a 12 niveles, para el predio identificado como fracción que formó parte de la Fracción Segunda Oriental de la Ex Hacienda de Carretas, con superficie de 139,813.57 m<sup>2</sup>, identificado con clave catastral 14 01 001 16 343 999, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se deben pagar las siguientes cantidades:

Por cambio de uso de suelo de Habitacional a Corredor Urbano para una superficie de 94,345.68 m<sup>2</sup>, la cantidad de \$ 291,950.56.

Por cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial a Corredor Urbano para una superficie de 45,467.89 m<sup>2</sup>, la cantidad de \$ 247,777.22.

Por Modificación a la Normatividad Por Zonificación la cantidad de \$ 743,952.43.

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 el 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.”

9. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/7495/2017 de fecha 17 de octubre de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para conocimiento y estudio

En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Corredor Urbano, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto a la Altura Máxima Permitida, Coeficientes de Ocupación y Utilización de Suelo para el predio ubicado en Avenida Cuesta China, identificado con la clave catastral 14 01 001 16 343 999, Delegación Villa Cayetano Rubio...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de octubre de 2017, en el Punto 4, Apartado IV, Inciso 20 del orden del día, por mayoría de 10 votos a favor y 5 en contra de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “...ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de suelo a Corredor Urbano, así como la modificación a la Normatividad por Zonificación para obtener un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.75, un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 6.00 y altura máxima permitida a 12 niveles, para el predio identificado como Fracción que formó parte de la Fracción Segunda Oriental de la Ex Hacienda de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 8 ocho, 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 8 ocho del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

**CUARTO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales y de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 8 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de las liquidaciones correspondientes al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, mismo que ascienden a las siguientes cantidades:

- Por Cambio de Uso de Suelo de Habitacional a Corredor Urbano para una superficie de 94,345.68 m<sup>2</sup>, la cantidad de \$ 291,950.56
- Por Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Protección Especial a Corredor Urbano para una superficie de 45,467.89 m<sup>2</sup>, la cantidad de \$ 247,777.22

- Por Modificación a la Normatividad Por Zonificación la cantidad de \$ 743,952.43

Montos que deberán de cubrirse ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar los cumplimientos de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir las contribuciones en el plazo establecido, los montos se actualizarán, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

**QUINTO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo 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, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

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

### TRANSITORIOS

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

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría 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, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible; Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegado Municipal de Villa Cayetano Rubio, y notifique al Luis Manuel Juárez Morales, en su carácter de representante legal de la persona Moral denominada Desarrollos del Valle de Querétaro, S.A.P.I. de C.V..."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE OCTUBRE DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

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

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

### **C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de septiembre 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 la Calle Brisa número 207, esquina con calle Cascada, Fraccionamiento Ciudad Satélite, Delegación Municipal Félix Osores 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**

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

4. Mediante escrito de fecha 28 de julio de 2017, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. Carlos Cortes Mendoza y Obdulia Lilia Aguilar Moreno, solicitan: “...la modificación de Uso de Suelo, a efecto de que sea factible para regularización para escuela secundaria...”, respecto del predio ubicado en Calle Brisa número 207, esquina con Calle Cascada, colonia Satélite, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, radicándose dicha petición bajo el expediente número **192/DAI/2017**.

5. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 111,444 de fecha 15 de noviembre de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública número 8, 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 552777/1 de fecha 09 de diciembre de 2016.

6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1876/2017 de fecha 07 de septiembre de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto y de la cual se desprende lo siguiente:

#### **“...Antecedentes**

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, **los CC. Carlos Cortés Mendoza y Obdulia Lilia Aguilar Moreno, solicita el cambio de uso de suelo, para el predio ubicado en calle Brisa No. 207, esquina con calle Cascada, identificado con la clave catastral 14 01 001 27 076 020 con superficie de 1,238.50 m<sup>2</sup>, fraccionamiento Ciudad Satélite, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**

Lo anterior con la finalidad de regularizar las instalaciones de una institución educativa de nivel secundaria.

2. Mediante Escritura número 111,444 de fecha 15 de noviembre de 2016, se acredita la propiedad de los lotes 3021, 3022, 3023, 3024 y 3025, a favor de los C. Carlos Cortés Mendoza y Obdulia Lilia Aguilar Moreno, documento pasado ante la fe de el Lic. Alejandro

Esquivel Macedo, Notario Público, Titular de la Notaría número 8, escritura en la que se formalizó la fusión de los 5 Lotes, referidos, fusión que fue autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano, bajo la Licencia de Fusión de predios 76/2015 de fecha 24 de febrero de 2015, documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00552777/0001 con fecha 9 de diciembre de 2016.

De acuerdo con lo señalado en la escritura de propiedad, los cinco lotes en estudio conforman una poligonal que en conjunto suman una superficie de 1,238.50 m<sup>2</sup>.

3. 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” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que los predios en estudio, cuentan con uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4) sobre calle local.

4. Se hace notar que previamente y con fecha 04 de Julio de 2003, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Dictamen de uso de suelo con folio 2003-3191, en el que determina en base al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Querétaro publicado en el periódico oficial del Estado, la Sombra de Arteaga, con fecha 5 de mayo de 1994 y el Plan parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, aprobado mediante Sesión de Cabildo con fecha 14 de septiembre de 1999 y publicado en el mismo periódico oficial con fecha 21 de febrero de 2003, por lo que de acuerdo a la ubicación del predio está considerado como uso prohibido para escuela secundaria, se dictamina factible únicamente para la regularización de uso de suelo para una escuela preparatoria.

5. El fraccionamiento Ciudad Satélite corresponde a un desarrollo autorizado para vivienda de tipo popular, promovido en secciones por diversos promotores e instituciones como FOVISSSTE, INFONAVIT y COMEVI, mismas que están consolidadas en la mayor parte de su territorio con viviendas de uno y dos niveles, induciendo las actividades comerciales y de servicios sobre las Avenidas Paseo de las Peñas y Avenida de Las Fuentes, a las que se asignó el uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), y sobre la Avenida de la Luz que cuenta con un carácter de Corredor Urbano (CoU), sobre las que se han establecido actividades comerciales y de servicio de tipo básico de baja y mediana intensidad, así como se han conformado actividades de equipamiento urbano educativos, administrativos, deportivos y culturales.

Sin embargo por la extensión del fraccionamiento, se encuentran distribuidas diversas instituciones educativas de nivel básico y particular (escuelas de capacitación y comerciales), de los que los de nivel de bachillerato se encuentran en los fraccionamientos colindantes al oriente y sur (fraccionamientos Cerrito Colorado, e Insurgentes), así como el instituto en estudio que se encuentra sobre la calle De la Brisa.

6. Revisado el manual del Sistema Normativo de Equipamiento urbano expedido por la Secretaría de Desarrollo Social Federal, se encontró lo siguiente:

Una Escuela Secundaria General es un inmueble ocupado por una o más escuelas del nivel medio, ciclo básico, área secundaria general, en el cual se proporcionan los conocimientos respectivos en los turnos matutino y vespertino, a los alumnos egresados de las escuelas primarias. El inmueble cuenta generalmente con aulas, laboratorios, talleres, administración, biblioteca, orientación vocacional, servicio médico, intendencia, cooperativa, bodega, sanitarios, plaza cívica, canchas de usos múltiples, áreas verdes y libres, estacionamiento. Su dotación se debe considerar en localidades de 5,000 habitantes en adelante, para lo cual se recomiendan módulos tipo de 15 y 10 aulas.

#### Secundaria General

Nivel de Atención	Intermedio de 10,001 a 50,000 habitantes
Unidad Básica de Servicio (UBS)	Aula
Superficie mínima de terreno por UBS	600 a 918 (m <sup>2</sup> de terreno por cada aula)
Número recomendable de aulas	6 a 28 aulas
Número de alumnos por UBS	40 por cada aula
Superficie de terreno recomendable	
Núcleo de Servicio	Centro de Barrio y Localización Especial

Ubicación recomendable con relación a la vialidad	Calle Principal y Av. Secundaria
Frente mínimo a vialidad	70.00 m.l.

De acuerdo a lo anterior, la poligonal no cuenta con superficie adecuada para instalar una escuela de nivel de bachillerato y así mismo al estar inmersa en una zona habitacional no forma parte de un centro de barrio.

7. De revisión al reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, señala que se debe contar con una superficie mínima de terreno de 390.00 m<sup>2</sup> por cada aula para instituciones educativas de nivel secundaria, sin embargo el promovente no presenta información de cuantas aulas por nivel existen en la institución, por lo que no es posible determinar la superficie mínima requerida conforme al reglamento de construcción.

8. De visita al sitio para conocer las características de la zona se observó que al interior se ubican las instalaciones de un centro de educación, el cual en su fachada se observó que ofrece el nivel preescolar (kínder), primaria, secundaria y preparatoria, se observó además que se ubica un edificio desarrollado en tres niveles y una cancha deportiva de usos múltiples, contando con delimitación perimetral, mediante bardeo, ubicándose en la esquina de la calle Brisa y calle Cascada, la primera desarrollada a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, mientras que la segunda se desarrolla a base de adoquín contando con banquetas y guarniciones de concreto en ambos frentes, careciendo el inmueble con área de estacionamiento.

Al norte de la vialidad se ubica un condominio habitacional y en lotes al sur de la misma se han establecido actividades comerciales, contando con infraestructura como red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público. Así mismo se observa que el predio no cuenta con un área de ascenso y descenso al interior del predio, lo que se realiza sobre la vialidad, la cual se utiliza a su vez como estacionamiento de vehículos del centro escolar pretendido.

#### Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera Viable el cambio de uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4) a uso Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en calle Brisa No. 207, esquina con la Avenida De la Cascada, identificado con la clave catastral 14 01 001 27 076 020 y superficie de 1,238.50 m<sup>2</sup>, fraccionamiento Ciudad Satélite, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para regularizar las instalaciones de una institución educativa de nivel Secundaria.**

Lo anterior toda vez que el uso que se da al predio, forma parte de la dotación de los servicios de equipamiento urbano necesarios para satisfacer los requerimientos de actividades educativas complementarias para la zona de los habitantes del fraccionamiento y de la zona colindante, al proporcionar un servicio educativo a nivel de centro vecinal, por lo que de considerar el H. Ayuntamiento viable la autorización de cambio de uso de suelo solicitado, es necesario condicionar a lo siguiente.

- Para la regularización de la operatividad del plantel, 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 el funcionamiento de las instalaciones, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro, en caso de no contar con las licencias de construcción correspondientes, se hará acreedor a las sanciones que por ley correspondan.
- El promotor debe garantizar la dotación de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar 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 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.
- 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 debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- 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.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es 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. Mediante oficio SAY/DAI/1877/2017 de fecha 07 de septiembre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente a la petición de Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en la Calle Brisa número 207, esquina con calle Cascada, Fraccionamiento Ciudad Satélite, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6765/2017 de fecha 19 de septiembre de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en la Calle Brisa número 207, esquina con calle Cascada, colonia Satélite, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de septiembre de 2017, en el Punto 6, Apartado II, Inciso 13, del orden del día, por mayoría 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 la Calle Brisa número 207, esquina con calle Cascada, Fraccionamiento Ciudad Satélite, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, conforme a la opinión técnica 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.** El presente acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado, debiendo remitir copia del certificado de inscripción a la Secretaría de Desarrollo 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.

**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 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, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y notifique a los CC. Carlos Cortes Mendoza y Obdulía Lilia Aguilar Moreno...".

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 27 DE SEPTIEMBRE DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

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

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

### **C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de noviembre 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 para construir 5 viviendas, así como la modificación a la normatividad por zonificación, respecto a la Altura Máxima permitida a 15 metros, modificación al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3 y Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.8, para el predio ubicado en calle Las Hadas número 26, fraccionamiento Las Brujas, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de 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 uso de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito de fecha 05 de septiembre de 2017, el C. Lorenzo Víctor Zatarain Martínez, solicita el Cambio de Uso de Suelo para el predio ubicado en calle las Hadas número 26, Fraccionamiento Las Brujas, con Clave Catastral 140100101031029 y superficie de 303 m<sup>2</sup>, esto con la finalidad de llevar a cabo un desarrollo de hasta 5 departamentos, con una altura máxima de 15m, un CUS de 3 y un COS de 0.8., Delegación Municipal Centro Histórico; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **219/DAI/2017**.
5. Se acredita la propiedad del predio en estudio mediante Escritura Pública número 85,718 de fecha 14 de diciembre de 2005, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de la Demarcación Notarial de Querétaro, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro Bajo el Folio Real número 99120/6 de fecha 10 de abril de 2006.
6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1992/2017 de fecha 26 de septiembre de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, dependencia que mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/1282/2017 remite la opinión técnica número 225/17 y de la cual se desprende lo siguiente:

#### **“...Antecedentes**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Lorenzo Víctor Zatarain Martínez, solicita el cambio de Uso de Suelo para un desarrollo habitacional de hasta 5 departamentos, con una edificación que contaría con una altura de construcción de 15 metros, un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3, y un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.8, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 01 031 029, ubicado en calle Las Hadas N° 26, fraccionamiento Las Brujas, en la delegación municipal Centro Histórico de esta ciudad.
2. Se acredita la propiedad del Lote 2, letra B, ubicado en la calle de Las Hadas, fraccionamiento Las Brujas, a favor del C. Lorenzo Víctor Zatarain Martínez, mediante escritura 85,718 de fecha 14 de diciembre de 2005, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro

Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Inmobiliario 99120/6 de fecha 10 de abril de 2006.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el lote 2, letra B, ubicado en la calle de Las Hadas, fraccionamiento Las Brujas, cuenta con una superficie de 303.00 m<sup>2</sup>.

3. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 014/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional hasta 100 hab./ha. (H1).

4. De conformidad a lo señalado en la normatividad por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, señala que para los predios con uso de suelo Habitacional con densidad de población de hasta 100 Hab./Ha. (H1), se considera un Coeficiente de Ocupación de Suelo de 0.5, Coeficiente de Utilización de Suelo de 1.5, y una altura máxima de 7.00 metros.

5. De acuerdo con la densidad de población de 100 hab./ha., asignada al predio por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, considerando la superficie de 303.00 m<sup>2</sup> con que cuenta el terreno, el promotor estaría en posibilidad de llevar a cabo un proyecto equivalente para una vivienda, sin embargo con la propuesta del promotor respecto a desarrollar en el predio un proyecto para ubicar 5 viviendas, requiere de un incremento en la densidad de población a 750 hab./ha.

6. En lo que se refiere al proyecto que el promotor pretende desarrollar en el predio, no presenta una propuesta específica para verificar sus requerimientos, no obstante de acuerdo a su petición y con el objeto de dar un mayor aprovechamiento considera una edificación vertical para ubicar 5 viviendas que para su desarrollo considera parámetros mayores a los establecidos en la tabla normativa por zonificación, para lo cual requiere modificar la normatividad por zonificación respecto a la modificación de Coeficientes de Ocupación de Utilización de Suelo y Coeficiente de Ocupación de Suelos, así como a la altura máxima de construcción permitida, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.5	0.8	+0.3
Coeficiente de utilización de suelo (CUS)	1.5	3.0	+1.5
Altura Máxima	7.0 metros	15.00 metros	+8 metros

7. El predio se localiza dentro del perímetro B considerado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, sobre el que el desarrollo de la población tuvo un crecimiento mínimo, derivado de lo cual dentro de las estrategias y políticas para la zona se orienta a atender los requerimientos de suelo necesarios para la ampliación urbana resultante de los incrementos demográficos, contemplando como acciones inmediatas "la redensificación y saturación de los lotes baldíos", dando prioridad a que los usos residenciales se mantengan en la zona, potenciándose en la misma textura mixta que ahora representan, donde el área de actuación en que se encuentra el predio al estar consolidada y urbanizada, la estrategia de crecimiento se plantea fundamentalmente en función de la redensificación controlada de la estructura urbana existente. Por esa razón las acciones y objetivos de desarrollo urbano plantean la optimización del espacio disponible al estar encaminadas hacia el mejor funcionamiento de la zona, haciendo énfasis en sus características de habitabilidad, a efecto de lograr un equilibrio que incentive los predios con usos habitacionales.

8. De igual manera y de consulta al Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, se observó que contempla dentro de sus líneas de acción, la generación de una ciudad compacta, lo que requiere de procesos para redirigir la expansión interna y vertical, lo cual se logra con el uso y aprovechamiento de vacíos urbanos a fin de evitar que la mancha urbana se siga expandiendo, para lo cual se contempla dentro de las líneas de acción, el instrumentar las medidas necesarias para el impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que es congruente con el proyecto en estudio.

9. El predio se ubica en una zona de transición, localizada al norte del río Querétaro (Avenida Universidad) vialidad que cuenta con un carácter primordialmente comercial y de servicios y al norte se ubica la zona que en su momento formó parte de Parques Residenciales, en donde se desarrollo vivienda de tipo residencial principalmente, no obstante la zona en la que se localiza el predio, se encuentra ubicada en una zona en la que se ubican desarrollos habitacionales como Med 100 y el fraccionamiento Las Hadas. Siendo que el fraccionamiento Las Brujas corresponde a un desarrollo con vivienda de tipo residencial, en el que si bien predominan las viviendas de tipo unifamiliar cuenta con conjuntos habitacionales desarrollados en edificaciones de dos y tres niveles.

10. De visita a la zona, para conocer las características del sitio, se observó que al interior del predio en estudio se ubica una edificación que corresponde a una vivienda unifamiliar desarrollada en un nivel, ubicándose el predio en un fraccionamiento y en una zona

consolidada que cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, además de contar con alumbrado público y el paso de transporte público de manera continua en la zona, adicionalmente al frente del predio, se cuenta con banquetas y guarniciones de concreto en regular estado de conservación. Así mismo al norte del fraccionamiento pasa la línea de ferrocarriles nacionales, adicionalmente el predio cuenta con frente a una vialidad desarrollada a base de empedrado en su arroyo vehicular.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera Viable el incremento de densidad de población para construir 5 viviendas, así como la modificación a la normativa por zonificación, respecto a la Altura Máxima de construcción permitida a 15 metros, modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.5 a 3 y Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.5 a 0.8, para el predio ubicado en calle Las Hadas N° 26 fraccionamiento Las Brujas, Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior al encontrarse en un área consolidada, y al ubicarse el predio dentro del perímetro B considerado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, sobre el que el desarrollo de la población tuvo un crecimiento mínimo, derivado de lo cual dentro de las estrategias y políticas para la zona se orienta a atender los requerimientos de suelo necesarios para la ampliación urbana resultante de los incrementos demográficos, contemplando como acciones inmediatas “la redensificación y saturación de los lotes baldíos”, dando prioridad a que los usos residenciales se mantengan en la zona, lo que es congruente con lo señalado en el Plan Municipal 2015-2018, que contempla en su eje3, la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación a predios que se ubican en zonas que cuentan con infraestructura adecuada y con conectividad, no obstante de autorizar el H. Ayuntamiento lo solicitado, es necesario que se condicione a lo siguiente:

- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor deberá garantizar la dotación de servicios, presentando el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red pública.
- 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 llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- 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.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- 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 y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes 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 debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría de Gobierno.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- 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.
- En caso de autorizar el H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a 750 hab./ha. y modificación a la normativa por zonificación, respecto al Incremento de Altura Máxima de construcción permitida a 15 metros, modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.5 a 3 y Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.5 a 0.8, para el predio ubicado en calle Las Hadas N° 26 fraccionamiento Las Brujas, conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se debe cubrir los siguientes montos:

Por la autorización al incremento de densidad de población solicitado, se debe pagar la cantidad de \$ 9,549.48.00

Por la autorización a la modificación a la normativa para incrementar la altura máxima permitida y modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), se debe pagar la cantidad de \$ 5,677.598.

7. Mediante oficio SAY/DAI/1858/2017 de fecha 08 de septiembre 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente al Incremento de Densidad de Población para construir 5 viviendas, así como la modificación a la normatividad por zonificación, respecto a la Altura Máxima permitida a 15 metros, modificación al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3 y Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.8, para el predio ubicado en calle Las Hadas número 26, fraccionamiento Las Brujas, Delegación Municipal Centro Histórico, dependencia que mediante oficio SEMOV/1962/2017 de fecha 14 de septiembre de 2017 remite el Estudio Técnico identificado con el Folio ETM/125/2017, mediante el cual considera Viable Condicionada dicha autorización.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8207/2017 de fecha 22 de noviembre de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Incremento de Densidad de Población para construir 5 viviendas, así como la modificación a la normatividad por zonificación, respecto a la Altura Máxima permitida a 15 metros, modificación al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3 y Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.8, para el predio ubicado en calle Las Hadas número 26, fraccionamiento Las Brujas, Delegación Municipal Centro Histórico...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de noviembre de 2017, en el Punto 4, Apartado I, Inciso 10, 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 para construir 5 viviendas, así como la modificación a la normatividad por zonificación, respecto a la Altura Máxima permitida a 15 metros, modificación al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3 y Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.8, para el predio ubicado en calle Las Hadas número 26, fraccionamiento Las Brujas, Delegación Municipal Centro Histórico, para quedar conforme a la opinión técnica 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 y las establecidas en el Estudio Técnico identificado con el Folio ETM/125/2017 referido en el Considerando 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

**TERCERO.** El presente acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado, debiendo remitir copia del certificado de inscripción a la Secretaría de Desarrollo 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.

**CUARTO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, mismo que asciende a la cantidad de \$ 9,549.48.00 (Nueve mil, quinientos cuarenta y nueve pesos 48/100 M.N), por concepto de la autorización de Incremento de densidad de Población y la cantidad de \$ 5,677.598. (Cinco mil, seiscientos setenta y siete 598/100 M.N), por la autorización a la modificación a la normativa para incrementar la altura máxima permitida y modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 6 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

**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, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique al C. Lorenzo Victor Zatarain Martinez...".

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 29 DE NOVIEMBRE 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 05 de diciembre 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 a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio ubicado en calle Privada Santa Anita s/n, colonia San Antonio de la Punta, identificado con Clave Catastral 14 01 001 20 021 262, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

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

### 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 uso de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito de fecha 18 de octubre de 2017, el C. Alejandro Javier Mandujano Vergara a través de su representante el Arq. Fernando Mandujano Vergara solicita el Incremento de Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) a 500 Hab./Ha. (H5), para el predio ubicado en calle Privada Santa Anita s/n, colonia San Antonio de la Punta, identificado con Clave Catastral 14 01 001 20 021 262, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **91/DAI/2017**.
5. Se acredita la propiedad del predio en estudio mediante Escritura Pública 102,632 de fecha 26 de enero de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública número 4 de la Demarcación Notarial de Querétaro, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro Bajo el Folio Real número 148841/4 de fecha 06 de julio de 2015.
6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/2194/2017 de fecha 19 de octubre de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, dependencia que mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/1515/2017 remite la opinión técnica número 262/17 y de la cual se desprende lo siguiente:

#### “...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, **El C. Alejandro Javier Mandujano Vergara**, solicita el incremento de densidad de población para el predio ubicado en la calle Privada Santa Anita s/n, Colonia San Antonio de la Punta, identificado con clave catastral 14 01 001 20 021 262, a uso habitacional con densidad de población de 500 hab./ha. (H5), Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
2. Se acredita la propiedad del predio ubicado en la calle Privada Santa Anita, identificado como lote de la Congregación de San Antonio de la Punta, a favor del C. Alejandro Javier Mandujano Vergara, mediante escritura pública 102,632 de fecha 26

de enero de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario público titular de la Notaría Pública número 4 de este partido judicial del centro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Selle Electrónico de Registro, en el Folio inmobiliario 00148841/0004 de fecha 6 de julio de 2015.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, señala que el predio cuenta con una superficie de 7,553.45 m<sup>2</sup>.

**3.** Mediante escritura No. 102,634 de fecha 26 de enero de 2015, ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría número 4 de este partido judicial del Centro, el C. Alejandro Javier Mandujano Vergara, otorga poderes generales para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor del C. Fernando Maldonado Vergara.

**4.** A través de la escritura 110,207 de fecha 6 de junio de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría número 4 de la ciudad de Querétaro, se hace constar la protocolización del Plano certificado correspondiente al Deslinde Catastral con folio DMC2015094, de fecha 18 de abril de 2016, respecto al lote de terreno ubicado en la Congregación de San Antonio de La Punta, el cual cuenta con una superficie de 7,553.45 m<sup>2</sup>, según escritura.

Sin embargo conforme al deslinde catastral con folio DMC2015094, se autoriza la expedición de plano y la consecuente corrección de la superficie medidas y colindancias del predio, a fin de quedar con una superficie de 7,742.007 m<sup>2</sup>.

**5.** De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19 el 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre una vialidad secundaria urbana (calle local) de la Colonia San Antonio de la Punta.

**6.** Con base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 31 de enero de 2017, emite el informe de uso de suelo IUS201700817, en el que se indica que el predio se localiza en zona de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), por lo que solo será factible autorizar un máximo de dos locales, uno comercial y otro comercial y/o de servicios siempre y cuando sean anexos a casa habitación, y que la suma de la superficie de los locales, no supere 40.00 m<sup>2</sup> de construcción, que cuente con accesos independientes para cada uno, y se cuente con área de estacionamiento al interior del predio para el total de usos; los giros a establecer en esos locales, serán únicamente los permitidos en la tabla de normatividad de usos que acompaña al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

**7.** Posteriormente con fecha 15 de marzo de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano, emite la Viabilidad de uso de suelo IUS201702453, documento en el que se señala que el predio se localiza en zona de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), por lo que en base a la ubicación y superficie del predio se determina no viable ubicar ciento dos viviendas, toda vez que la superficie del predio es insuficiente para el total de usos solicitados.

**8.** El predio en estudio, se localiza en la zona de San Antonio de La Punta, ubicándose al sur del Fraccionamiento "Ferrocarriles, Sección Rinconada Santa Anita", al poniente el fraccionamiento Las Teresas y colindante con predios de la colonia San Antonio de la Punta y el condominio Santa Anita, los cuales fueron desarrollados con viviendas unifamiliares con densidades de población de 200 hab./ha. y 300 hab./ha., y en menor proporción densidades de población de 400 hab./ha. (H4), presentándose una entremezcla de usos comerciales y de servicios de nivel básico y de primer contacto en la zona.

Respecto al acceso al predio, se da a través de una vialidad local discontinua en su trazo y sección que cuenta con arroyo vehicular de 6.00 a 8.00 metros, sin banquetas al frente del predio, sin que se presente información respecto a la capacidad de servicios de infraestructura como agua potable, drenaje y alcantarillado necesarios para soportar el incremento en la densidad de población pretendida

**9.** De acuerdo con la petición del promotor, se pretende llevar a cabo un desarrollo habitacional con densidad de 500 hab./ha. (H5), para lo cual conforme a la densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) con que cuenta predio y dada su superficie de 7,742.007 m<sup>2</sup>, está en posibilidad de llevar a cabo un desarrollo habitacional, que le permite ubicar hasta 31 viviendas, siendo que para la densidad de población de 500 Hab./Ha., que solicita el promovente, le permitiría generar un proyecto para

desarrollar hasta 77 viviendas, lo que equivale a 46 viviendas adicionales para una población estimada de 385 habitantes en el sitio.

10. Respecto al proyecto habitacional, el promotor presenta un esquema de planta de conjunto en el que consideran módulos triplex, con el desarrollo de vivienda de dos recámaras, cuyas superficies son de 67.94 m<sup>2</sup> y 70.49 m<sup>2</sup>, que se comunican a través de una vialidad central con conexión a la Privada Santa Anita, con área de estacionamiento al frente de los módulos habitacionales y dos espacios para áreas verdes. Así mismo al norte se tendría el área de donación al municipio para equipamiento urbano, el cual tendría acceso hacia un camino vecinal denominado Camino a la Breña, sin servicios de infraestructuras viales y urbanas.

11. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el acceso al predio se da a través de la vialidad denominada Rinconada Santa Anita, misma que es una vialidad local desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en mal estado de conservación, así mismo al frente del predio se cuenta con guarnición de concreto, no obstante se carece de banquetas, adicionalmente en la zona se cuenta con los servicios básicos de infraestructura como red de electrificación, red sanitaria e hidráulica, drenaje y alcantarillado, así como alumbrado público, destacando que el predio en estudio, actualmente se encuentra libre de construcción, delimitado con malla ciclónica, generándose en su interior vegetación a nivel de arbustos, matorrales, adicionalmente se observa que en la zona predomina la vivienda tanto de tipo popular como de vivienda de interés social.

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **Viable** de así considerarlo el H. Ayuntamiento, el incremento de densidad de población de 200 hab./ha (H2), a habitacional con densidad de población de 400 hab./ha.(H4), para el predio ubicado en calle Privada Santa Anita s/n, colonia San Antonio de La Punta, identificado con clave catastral 14 01 001 20 021 262, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio en estudio, al conservar el uso habitacional asignado al predio, mediante proyectos verticales que presentan características urbanas y arquitectónicas similares a las de edificaciones existentes y proyectadas en la zona, por lo que no se modifica su estructura urbana, debiendo el promotor garantizar la dotación de obras de infraestructura vial y urbanas necesarias para la construcción de viviendas que requiere, con un proyectos que contribuye con la regeneración de la imagen urbana de la zona y que permitirán obtener espacios abiertos en su interior al otorgar una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo e infraestructura instalada, lo que promueve la consolidación de los vacíos urbanos existentes y un crecimiento ordenado sin que genere un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, lo que 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 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, con un proyecto que contempla usos habitacionales, similares a los existentes en la zona, y toda vez que la zona ya se encuentra impactada, al contar con una ocupación aproximada al 90 % de sus lotes, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como 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 según corresponda, que incluya la dotación de obras de urbanización faltantes como urbanización de vialidades, banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión, el promotor deberá garantizar la dotación de servicios, presentando el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.

- 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 llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- 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.
- El propietario del predio debe participar en la regeneración de las vialidades colindante, que incluye el desarrollo de la vialidad prevista en la colindancia sur del predio, que permita mejorar la conectividad de la zona, la cual debe ser urbanizada y dotada de infraestructura y servicios, conforme a los lineamientos que le sean señalados por las autoridades competentes, para lo cual se debe el promovente coordinar con personal de la Secretaría de Movilidad y la Secretaría de Obras Públicas Municipal.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- La autorización del incremento de densidad de población, así como la modificación a la normativa para incrementar la altura máxima permitida, no autoriza el proyecto presentado para su análisis.
- En caso de que con la autorización solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría de Gobierno.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- 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.

En caso de autorizar el H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población solicitado, conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se debe cubrir los siguientes montos:

Por la autorización al incremento de densidad de población solicitado, se debe pagar la cantidad de \$40,092.00...”

**7.** Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8340/2017 de fecha 28 de noviembre 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 Incremento de Densidad de Población a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio ubicado en calle Privada Santa Anita s/n, colonia San Antonio de la Punta, identificado con Clave Catastral 14 01 001 20 021 262, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 05 de diciembre de 2017, en el Punto 3, Apartado IV, Inciso 9, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “...ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el Incremento de Densidad de Población a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio ubicado en calle Privada Santa Anita s/n, colonia San Antonio de la Punta, identificado con Clave Catastral 14 01 001 20 021 262, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con la opinión técnica 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.** El presente acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado, debiendo remitir copia del certificado de inscripción a la Secretaría de Desarrollo 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.

**CUARTO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados por la presente autorización, mismo que asciende a la cantidad de \$40,092.00 (Cuarenta mil, noventa y dos pesos 00/100 M.N.), por concepto de Incremento de Densidad, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 6 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

**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 de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y notifique al C. Alejandro Javier Mandujano Vergara a través de su representante el Arq. Fernando Mandujano Vergara...”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 06 DE DICIEMBRE DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

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

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

### **C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de noviembre 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 Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle Tijuana No. 115, Colonia San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en 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 uso de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.

4. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento el día 01 de septiembre del año en curso, signado por el Ing. José Gerardo García Salazar, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada Comercializadora de Repuestos Industriales, S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios para el predio ubicado en Calle Tijuana 115 Colonia San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose el expediente 226/DAI/2017.

5. Se acredita la constitución de la Sociedad, la Representación Legal del solicitante y la propiedad del predio mediante:

5.1 Escritura pública número 105,796 de fecha 26 de agosto de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, notario titular a la Notaría Pública número 4 de esta ciudad, se acredita la propiedad del predio inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 322687 de fecha 3 de marzo de 2016; y

5.2 Escritura pública número 14,725 de fecha 22 de julio de 2008, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Martínez Morales, Notario Público Titular de la notaría pública número 30 de la ciudad de Monterrey Nuevo León, se acredita la constitución de la sociedad y la representación legal del solicitante.

6 Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1994/2017 de fecha 26 de septiembre de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitiéndose la Opinión Técnica número 249/17 relativa al Cambio de Uso de Suelo de la Calle Tijuana No. 115 Colonia San José el Alto, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

#### **“...ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. José Gerardo García Salazar, Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada “Comercializadora de Repuestos Industriales S.A. de C.V.” solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) a Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en Calle Tijuana N° 115, Colonia San José el Alto, identificado con la clave catastral 14 01 101 02 048 012 con superficie de 700.00 m<sup>2</sup>, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior con el objeto de llevar a cabo la regularización de la construcción para Almacenamiento de Refacciones Industriales.

2. A través de la escritura pública número 14,725, de fecha 22 de julio de 2008, pasada ante la fe del Lic. Enrique Martínez Morales, Notario Público Titular de la Notaría número 30 de la ciudad de Monterrey se constituye la Sociedad Mercantil denominada “Comercializadora de Repuestos Industriales S.A. de C.V.”, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio mercantil electrónico número 110251-1 con fecha 23 de julio de 2008. Adicionalmente en la Cláusula Transitoria Segunda y Tercera, respectivamente, se nombra como Administrador Único al Ing. José Gerardo García Salazar, y se otorga un Poder General para Actos de Administración.
3. Mediante la Escritura Pública número 105,796 de fecha 26 de agosto de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Guerrero Maldonado, Notario Público Titular de la Notaría número 4 se acredita la propiedad del predio en estudio, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00322687/0004, de fecha 03 de marzo de 2016.

De conformidad con la escritura de propiedad antes referida, el predio identificado como lote 9 de la manzana 48 Zona 1, San José el Alto cuenta con una superficie de 700.00 m<sup>2</sup> y se identifica con la clave catastral 14 01 101 02 048 012.

4. Habiendo consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º. de abril de 2008, y que se encuentra inscrito en el Registro Público de La Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el Folio Plan Desarrollo 009/0002, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).
5. De conformidad con lo anterior, con fecha 11 de noviembre de 2014, la Dirección de Desarrollo Urbano emite el Dictamen de uso de Suelo DUS201408246, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), por lo que se dictamina factible ubicar un Local Microindustrial de hasta 40.00 m<sup>2</sup> de construcción anexo a casa habitación.
6. La zona de San José El Alto II, se inició como un desarrollo irregular sobre el que se instalaron mezclados con viviendas, áreas en que se establecieron bodegas y locales comerciales, de servicios e industriales, debido a que se llegó a considerar el sitio viable para establecer actividades de tipo industrial, no obstante y en virtud de la dificultad que se tenía para acceder a la zona toda vez que la única vialidad de conexión hacia el sitio se daba a través de la carretera a Chichimequillas que en su momento solo contaba con dos carriles generados a contra flujo, además de que la zona de Menchaca cuenta con una pendiente pronunciada que dificultaba el ascenso vehicular por el paso de transporte pesado, no se materializó dicha propuesta.
7. Conforme a lo señalado en su petición, el solicitante manifiesta que se pretende regularizar una construcción tipo industrial que se utiliza para Almacenamiento de Refacciones Industriales, adicionalmente presenta el proyecto desarrollado en predio en estudio, en el cual se observa que la edificación ocupa el 100% del predio, considerando una construcción interna en dos niveles desarrollados en la colindancia oriente y poniente, y el resto con una doble altura y una cubierta a una altura de 8.30 mts., sin especificar el carácter de las refacciones industriales a almacenar, no obstante deberá ocupar para su traslado vehículos de bajo tonelaje, al encontrarse inmerso dentro de una zona habitacional.
8. De revisión a la tabla de usos de suelo del referido instrumento de planeación urbana, se verifico que para estar en posibilidad de regularizar la construcción para su uso como almacenamientos de productos no perecederos, requiere la modificación del uso a Comercio y servicios (CS), no obstante que por su ubicación y superficie no cumple con los lineamientos adecuados para su clasificación en dicha zonificación, al tener acceso por una calle local, en la que es incompatible actividades de alta intensidad, en base a lo cual de considerar el H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo solicitado, se deberá etiquetar exclusivamente para dicha actividad, lo que no exime al promotor en dar cumplimiento a los requerimientos del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, que incluye la dotación en el número de cajones requeridos en el mismo, no autorizando ocupar la vía pública para estacionamiento de sus actividades a fin de no afectar la vitalidad de la zona con ocupación de vehículos al frente de cocheras de los vecinos, al tener acceso a través de una calle local, en que se limitan actividades de flujo vehicular de alta intensidad.

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que al interior del predio se cuenta con una edificación que ocupa la totalidad del predio y que cuenta con las características de una bodega de almacenamiento, predio que cuenta con dos frentes, uno que se genera por la calle Tijuana y otro por la calle Querétaro, vialidades que se desarrolla a base de empedrado, contando con banquetas parciales y guarnición al frente del inmueble, así mismo se tiene que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, adicionalmente a una distancia cercana, se cuenta con el paso de transporte público, el cual cuenta con un servicio continuo en la zona, presentándose de manera continua sobre la carretera a Chichimequillas vialidad de enlace entre la zona sur y la zona norte de la delegación municipal Epigmenio González.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) a Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle Tijuana N° 115, Colonia San José el Alto, identificado con la clave catastral 14 01 101 02 048 012 con superficie de 700.00 m<sup>2</sup>, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior dada la superficie del predio, y exclusivamente para la regularización en el Almacenamiento de Refacciones Industriales, ya que de modificar la actividad se deberá restituir al uso habitacional actualmente asignado, así como su ubicación en una zona consolidada al interior de la colonia San José El Alto, en que se han establecido actividades afines a la propuesta, con carácter similar al solicitado, ya que presenta una mezcla heterogénea de usos microindustriales con usos habitacionales, los cuales se localizan en los alrededores de manera diseminada, y principalmente sobre la carretera a Chichimequillas, vialidad que cuenta con un carácter predominantemente comercial y de servicios, mismas que se localiza a una distancia cercana al predio, destacando que la actividad que se lleva a cabo en el inmueble ubicado en el predio en estudio, se ha llevado a cabo por un periodo de tiempo sin que se haya manifestado un impacto social negativo en el sitio por el tipo de actividad desarrollada, no obstante se debe garantizar por el promovente que para su actividad se utilicen vehículos que no afecten la movilidad vial en la zona, lo que permitirá generar un control y ordenamiento de actividades en la zona, lo que adicionalmente es acorde con lo señalado en el 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, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y toda vez que con ello se puede generar empleos en beneficio de los habitantes de la ciudad lo que es acorde con lo referido en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general, de aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo solicitada, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la regularización 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.
- No obstante de considerar viable el H. Ayuntamiento, el promotor debe dar cumplimiento a los parámetros de construcción y demás normatividad aplicable a la zonificación actualmente asignada de 200 Hab. /Ha., respetando lo señalado en el Artículo 327 Código Urbano del Estado de Querétaro, el cual refiere que “En construcciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, debiendo el propietario del inmueble efectuar las modificaciones determinadas por la autoridad, a fin de que se cumpla con las disposiciones normativas 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 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 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.
- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo sus proyectos ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto específico a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- El propietario del predio debe dotar los servicios de infraestructura urbana necesarios para garantizar los servicios para las actividades urbanas requeridas, tales como 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 o el organismo operador correspondiente según corresponda, que incluya las descargas sanitarias, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- El propietario debe llevar a cabo la regularización de la construcción existente al interior del predio, haciéndose acreedora de las multas y recargos que se hayan generado a la fecha, situación que debe ser subsanada previo a realizar cualquier tipo de trámite para el funcionamiento de su proyecto, ante la autoridad municipal.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la Dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y/o con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de participar en la habilitación de espacios públicos de manera proporcional de acuerdo a proyectos que considere pertinente dicha Dependencia, para lo cual a fin de llevar cualquier tipo de trámites, que necesite el Promotor para la obtención de permisos y autorizaciones, para la regularización de la edificación y obtención de autorización de los establecimientos de la plaza, debe presentar evidencia de cumplimiento de la presente condicionante.
- 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 debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado lo solicitado, por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para la realización de la obra en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, debiendo suspender las obras hasta en tanto cuente con la licencia correspondiente, 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 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 autorizado la Modificación de la Normatividad.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del Promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento Validar la documentación presentada por los solicitantes, para la atención de su solicitud.
- En caso de autorizar el H. Ayuntamiento el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) a Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle Tijuana N° 115, Colonia San José el Alto, identificado con la clave catastral 14 01 101 02 048 012 con superficie de 700.00 m<sup>2</sup>, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González, conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se debe cubrir los siguientes montos:
  - Por la autorización de cambio de uso de suelo, se debe pagar la cantidad de \$ 12,100.00.

Se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación por parte de la Secretaría del Ayuntamiento, para que sean cubiertos los derechos generados por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, para la emisión del pase de caja correspondiente, es necesario presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del 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 el promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el Promotor...”.

**7** Mediante el oficio SAY/DAI/1993/2017 de fecha 26 de septiembre del año en curso, se solicitó al Lic. Mauricio Cobo Urquiza, emitiera opinión técnica al respecto, emitiéndose la Opinión Técnica condicionada al cumplimiento de las obligaciones que en la misma se señalan.

**8** Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedentes 6, 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/8207/2017 de fecha 22 de noviembre 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.”

**9.** 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 dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera Viable el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios para el predio ubicado en Calle Tijuana 115 Colonia San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de noviembre de 2017, en el Punto 4, Apartado I, Inciso 2 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 Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle Tijuana No. 115, Colonia San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, de acuerdo a la Opinión Técnica citada en el considerando 6 del presente acuerdo emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

**SEGUNDO.** El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opinión Técnica citada en los Considerando 6 y 7 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 la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, mismo que asciende a la cantidad de \$ 12,100.00 (doce mil cien pesos 00/100 M.N), de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 6 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente a la fecha de su pago y al Código Fiscal del Estado de Querétaro.

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

## TRANSITORIOS

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

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo surtirá efectos al momento de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Subdirección 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, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Epigmenio González, y notifique a la persona moral denominada Comercializadora de Repuestos Industriales, 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 29 NOVIEMBRE 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 26 de septiembre 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 Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Calle Carlos Septién García, número 16, Colonia Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. 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 el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Calle Carlos Septién García, número 16, Colonia Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico.

9. Que mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 15 de septiembre de 2017, las CC. Esther y Verónica ambas de apellidos Loarca Palacios, en su carácter de Albaceas de la sucesión testamentaria del Esther Palacios Alcocer, solicitan el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Calle Carlos Septién García, número 16, Colonia Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, radicándose el expediente número **231/DAI/2017**.

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

**10.1** Escritura Pública No. 27,190 del 26 de julio de 1991, otorgada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaría No. 7, mediante el cual se formaliza el inventario, avalúo y aplicación de los bienes que integran el acervo hereditario de Señor José Antonio Loarca Gutiérrez.

**10.2** Escritura Pública No. 33,274 del 16 de diciembre del 2015, otorgada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público número 32 de la demarcación notarial de Querétaro, consistente en la radicación del trámite extrajudicial de la Sucesión Testamentaria de Esther Palacios Alcocer.

11. Mediante oficio SAY/DAI/1919/2017, se solicitó al C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, emitiera la opinión técnica relativa a la solicitud del el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Calle Carlos Septién García, número 16, Colonia Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico.

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 207/17, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Calle Carlos Septién García, número 16, Colonia Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, misma que se cita a continuación:

**“... ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento, las CC. Esther Loarca Palacios y Verónica Loarca Palacios, solicitan el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios, para el predio ubicado en calle Carlos Septién N°16; fraccionamiento Cimatario, identificado con clave catastral 14 01 001 07 006 003; Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior derivado de la intención de acondicionar una edificación destinada a casa habitación para ocupar una parte de la misma para ubicar un local comercial.

2. Mediante escritura 27,190 de fecha 26 de julio de 1991, ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Adscrito a la Notaría número 7 de la ciudad de Querétaro, se formaliza el inventario, avalúo y aplicación de bienes que integran el acervo hereditario de la sucesión testamentaria del C. José Antonio Loarca Gutiérrez, documento en el que se designa a la C. Esther Palacios Alcocer como única y universal heredera, así como albacea de la sucesión testamentaria a bienes del C. José Antonio Loarca Gutiérrez.

A través de la citada escritura, se acredita la propiedad del predio identificado como lote 4 y una fracción del lote 3, de la manzana 15 de la sección primera del fraccionamiento Cimatario, con superficie de 550.50 m2, ubicado en la calle Carlos Septién García N° 16.

3. Habiendo consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” N° 19 el 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan de Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se verificó que el predio ubicado en la calle Carlos Septién García N° 16, del fraccionamiento Cimatario, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

4. De revisión a la tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, señala en la zonificación secundaria, que para los giros permitidos con zonificación H2 (habitacional con densidad de 200 hab./ha.), solo serán autorizados hasta dos 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 160.00 m2 de superficie, y estén acompañados de vivienda y respeten el área de estacionamiento de la vivienda, por lo que al no contar el predio con una superficie mayor a la establecida en la normatividad no se da cumplimiento a lo referido en la citada normatividad, por lo que requiere la modificación de uso de suelo para el destino que se pretende dar al inmueble.

5. El fraccionamiento Cimatario fue autorizado para uso habitacional de tipo residencial, con el desarrollo de vivienda unifamiliar con casas habitación construidas en uno y dos niveles, sin embargo debido a su ubicación con conexión diametral hacia diversas zonas de la ciudad y dada su extensión territorial, en diversas áreas del fraccionamiento se han consolidado actividades comerciales de tipo básico y de mediana intensidad como misceláneas, papelerías, tintorerías y florerías, así como de servicios entre los que se encuentran centros educativos, oficinas y consultorios, incidiendo al interior sobre algunas de las calles locales y en las Avenidas Luis M. Vega, Fray Pedro de Gante y Fray Sebastián de Aparicio y en la parte externa en vialidades primarias como las Avenidas Constituyentes y Corregidora, sobre las que operan usos comerciales y de servicios de mayor intensidad como restaurantes y bancos, lo que ejerce su influencia en los lotes internos con la modificación paulatina en el uso de casas habitación a oficinas y comercios, propiciando la conformación de núcleos o áreas internas con comercio y servicios mezclados con vivienda.

Dentro de los núcleos internos del fraccionamiento, se han conformado usos mixtos heterogéneos, dada su cercanía con la Avenida Corregidora y Avenida Constituyentes, entre los que se encuentra el área conformada por las calles Carlos Septién García, José María Truchuelo, Ignacio Mariano de las Casas y Zacarías Oñate, zona, en la que se localiza el predio en estudio, y en donde se han establecido actividades de oficinas y comercios de manera diseminada.

6. En lo que se refiere a la petición de las promoventes, se hace mención de pretender dar un uso mixto al inmueble, diseñado y ocupado actualmente para una casa habitación, para lo cual se acondicionaría un espacio de la construcción existente para instalar un local, sin que se presente un proyecto para identificar la distribución y superficie que ocuparía para el local.

De lo anterior se observa que dada la superficie del predio, al tener acceso a través de calles locales internas del fraccionamiento y las características de la construcción, el uso pretendido tendría condiciones de baja y media intensidad, con una actividad mixta.

7. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que en los alrededores al inmueble, se ha generado una entremezcla de actividades comerciales y de servicios, lo anterior dada la cercanía del inmueble con la Avenida Constituyentes, vialidad que cuenta con un carácter comercial y de servicios.

Así mismo se tiene que al interior del predio, se ubica una edificación desarrollada en dos niveles, que es destinada a casa habitación, vivienda que se ubica en la esquina conformada por las calles Zacarías Oñate y Carlos Septién García, vialidades desarrolladas a base de empedrado en su arroyo vehicular, contando con banquetas y guarniciones de concreto, adicionalmente en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, aunado a lo anterior, a una distancia aproximada de 50 metros al norte del predio y a 60 metros al oriente del predio, se localizan las vialidades Constituyentes y Corregidora, en las cuales se cuenta con el paso de transporte público, el cual cuenta con un servicio constante en el sitio.

### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Carlos Septién N°16; fraccionamiento Cimatario, identificado con clave catastral 14 01 001 07 006 003; Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior dada la superficie y ubicación del predio, al encontrarse en una zona con actividades mixtas habitacionales mezcladas con comercio y servicios, que se ha consolidado mediante la conformación de un núcleo al interior del fraccionamiento con usos compatibles, lo que permite el establecimiento de comerciales y/o de servicios de baja y mediana intensidad, con un proyecto que considera el conservar el uso habitacional, lo que es congruente con la capacidad de soporte del medio sustentable y de la infraestructura de la zona, para lo cual es necesario promover el ordenamiento urbano a través de consolidar el área urbana actual, con parámetros de construcción afines con edificaciones existentes en la zona, sin que con ello se modifique la estructura habitacional con la que fue concebido el fraccionamiento, no obstante de autorizar el H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo solicitado, se debe dar cumplimiento por parte del promotor a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de la construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, de acuerdo al uso autorizado.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- El promotor debe garantizar la dotación de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión, se debe presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de movilidad del municipio de Querétaro, dando cumplimiento a las condicionantes impuestas por dicha Secretaría.
- 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 debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente,

mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.

- 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.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es 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.

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/6765/2017 de fecha 19 de septiembre 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 Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Calle Carlos Septién García, número 16, Colonia Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de septiembre de 2017, en el Punto 6, Apartado II, 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 Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Calle Carlos Septién García, número 16, Colonia Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica citada dentro del considerando 12, 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 12 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

**TERCERO.** 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.

**CUARTO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo a la 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, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

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

**SEXTO.** 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.

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

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 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, 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, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegado Municipal de Centro Histórico, y notifique a las CC. Esther y Verónica ambas de apellidos Loarca Palacios...".

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 27 DE SEPTIEMBRE DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

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

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

### **C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de noviembre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio resultante de la fusión FUS201400207, ubicado en la Avenida Prolongación Epigmenio González, No. 235, Fraccionamiento Tecnológico, 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 la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio resultante de la fusión FUS201400207, ubicado en la Avenida Prolongación Epigmenio González, No. 235, Fraccionamiento Tecnológico, Delegación Municipal Centro Histórico.

**9.** El 29 de septiembre y 16 de octubre de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por los CC. Gabriela Sánchez Guillén, Rodrigo Martínez Paulín y Miguel Santiago Prieto Lamadrid, mediante el cual solicitó la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio resultante de la fusión FUS201400207, ubicado en la Avenida Prolongación Epigmenio González, No. 235, Fraccionamiento Tecnológico, Delegación Municipal Centro Histórico, radicándose el expediente 257/DAI/2017.

**10.** Se acredita la propiedad mediante Escritura Pública No. 83,883 (Ochenta y tres mil ochocientos ochenta y tres), del 31 de agosto de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Titular de la Notaría Pública Número Diez, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Subdirección Querétaro, en el folio inmobiliario No. 00519863/0001, el 13 de octubre de 2015.

**11.** Mediante el oficio SAY/DAI/2196/2017, 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, relativa a la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio resultante de la fusión FUS201400207, ubicado en la Avenida Prolongación Epigmenio González, No. 235, Fraccionamiento Tecnológico, Delegación Municipal Centro Histórico, cuyo contenido es el siguiente:

**“... ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los C.C. Gabriela Sánchez Guillén, Rodrigo Martínez Paulín y Miguel Prieto Lamadrid, solicitan el incremento de altura de construcción a 26 metros, y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 25 048 001, ubicado en Avenida Epigmenio González N° 235, fraccionamiento Tecnológico, en la delegación municipal Centro Histórico de esta ciudad.

2. Se acredita la propiedad de una poligonal conformada por tres predios propiedad de C.C. Gabriela Sánchez Guillén, Rodrigo Martínez Paulín y Miguel Prieto Lamadrid, mediante escritura 83,883 de fecha 31 de Agosto de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00519863/0001, de fecha 13 de octubre de 2015.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el predio ubicado en Avenida Epigmenio González N° 235, fraccionamiento Tecnológico, cuenta con una superficie de 1,533.04 m2.

3. Dicha superficie se deriva de la autorización emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro con fecha 25 de junio de 2014, mediante fusión de predios FUS201400207, a través de la cual se autorizó fusionar tres predios, para conformar una superficie de 1,533.04 m2.

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional hasta 400 hab./ha. (H4), sobre vialidad primaria con zonificación habitacional y servicios bajo la modalidad H4S.

5. De conformidad a lo señalado en la normatividad por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, considera los siguientes parámetros de construcción para predios con uso de suelo Habitacional con densidad de población de hasta 400 Hab./Ha. (H4): Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3, y una altura máxima de construcción de 14.00 metros.

6. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de uso de suelo DUS201602756 de fecha 8 de julio de 2016, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)

sobre vialidad primaria con zonificación (H4S), derivado de lo cual al considerarse lo pretendido como uso permitido, y con base al proyecto presentado, se dictaminó factible ubicar en el predio, 9 locales comerciales y/o de servicios, anexos a servicio de hospedaje.

7. Posteriormente, mediante oficio SEDECO/DDU/COU/2061/2016 de fecha 02 de junio de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano emite un dictamen de altura, en el que se considera viable la altura máxima de 18.43 metros para 5 niveles, a partir del nivel medio de banqueteta.

8. El promotor presenta una propuesta del proyecto a desarrollar, en el que contempla una edificación a desarrollarse en dos y medio plantas sótano para estacionamiento de vehículos, y cinco niveles adicionales a partir del nivel de banqueteta, de los cuales el primer nivel, se pretende destinar para actividades comerciales y/o de servicios, y los niveles superiores para generar habitaciones para ofrecer servicio de hospedaje, con el aprovechamiento del terreno para dar iluminación y ventilación al corresponder a una cabecera de manzana con frente a dos vialidades adicionales, calles Topografía y Morfología.

9. Con el objeto de dar un mayor aprovechamiento en el desarrollo de su proyecto, el promotor considera la modificación a los parámetros normativos por zonificación, relativos al incremento de altura máxima permitida y modificación del Coeficiente de Utilización de suelo, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de utilización de suelo (CUS)	3	3.6	+0.6
Altura Máxima	14.0 metros	26.00 metros	+12 metros

10. El fraccionamiento Tecnológico, corresponde a un desarrollo diseñado para generar vivienda de nivel medio con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4), con una ocupación en la totalidad de sus lotes, en el que predomina el uso habitacional unifamiliar, con edificaciones desarrolladas en dos niveles, con interconexión vial por la Avenida Felipe Ángeles y Avenida Epigmenio González, vialidades primarias, en las que se han establecido actividades comerciales y de servicios de tipo básico y de primer contacto, con actividades comerciales y de servicios en dos y tres niveles, no obstante al oriente se encuentran las instalaciones de Telmex, con una edificación en cinco niveles, similar a la pretendida para el presente proyecto.

Así mismo el fraccionamiento se encuentra dentro de la zona de influencia de centros educativos de diversos niveles, entre los que desataca el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores (ITESM Campus Querétaro), el cual alberga una población de estudiantes considerables, lo que ha modificado de manera gradual, el crecimiento de actividades comerciales y de servicios que permitan satisfacer la necesidad de la población estudiantil, así como de los habitantes y residentes permanentes de los alrededores, lo que ha modificado los requerimientos y por ende el establecimiento de actividades comerciales y de servicios complementarios en la zona.

11. De visita a la zona, para conocer las características del sitio, se observó que al interior del predio en estudio se ubica una edificación que se encuentra en proceso de remodelación y ampliación, en una zona en la que se genera una entremezcla de actividades comerciales y de servicios combinada con zonas habitacionales, en donde la vialidad que da frente al predio, se desarrolla a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, contando en su frente con banqueteta y guarniciones de concreto, además de contar con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público y servicio de transporte público, con frecuencia de servicio continuo.

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera Viable** la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto **al incremento de altura de construcción a 26 metros, y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3 a 3.6, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 25 048 001, ubicado en Avenida Epigmenio González N° 235, fraccionamiento Tecnológico, en la delegación municipal Centro Histórico de esta ciudad, de así considerarlo el H. Ayuntamiento.**

Lo anterior al encontrarse en un área consolidada, sobre una vialidad primaria urbana y en una cabecera de manzana, por lo que con el proyecto propuesto no se altera la vitalidad de la zona, dado que en la zona cuenta con edificaciones con características similares, lo que permitirá llevar a cabo una regeneración de la imagen urbana del sitio, lo que impacta de manera favorable a la zona, con la restitución de una edificación que se encontraba abandonada que permite consolidar el área urbana actual conservando el patrón de mezcla de usos del suelo compatibles, lo que es congruente con lo señalado en el Plan Municipal 2015-2018, que contempla en su eje 3, la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación a predios que se ubican en zonas que cuentan con infraestructura adecuada y con conectividad, así como a lo señalado en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general, de aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo solicitada, se debe condicionar a lo siguiente:

- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe garantizar la dotación de servicios, presentando el documento emitido por la Comisión Estatal de

Aguas, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red pública.

- 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 llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Queda condicionado que para el servicio de hospedaje, se debe tramitar la licencia de funcionamiento correspondiente ante la autoridad municipal.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la Dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y/o con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de participar en la habilitación de espacios públicos de manera proporcional de acuerdo a proyectos que considere pertinente dicha Dependencia, para lo cual a fin de llevar cualquier tipo de trámites, que necesite el Promotor para la obtención de permisos y autorizaciones, debe presentar evidencia de cumplimiento de la presente condicionante.
- 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 debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado lo solicitado, por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para la realización de la obra 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 autorizado la Modificación de la Normatividad.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del Promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento Validar la documentación presentada por los solicitantes, para la atención de su solicitud.
- En caso de autorizar el H. Ayuntamiento el incremento de altura de construcción de 26 metros, y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 25 048 001, ubicado en avenida Epigmenio González N° 235, fraccionamiento Tecnológico, en la delegación municipal Centro Histórico de esta ciudad, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se debe cubrir los siguientes montos:
- Por la autorización de autorización de modificación a la normatividad por zonificación, se debe pagar la cantidad de \$ 13,237.00.

- Se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación por parte de la Secretaría del Ayuntamiento, para que sean cubiertos los derechos generados por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, para la emisión del pase de caja correspondiente, es necesario presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del 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 el promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el Promotor...”

**13.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el antecedente 12 doce del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8207/2017 de fecha 22 de noviembre 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 la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio resultante de la fusión FUS201400207, ubicado en la Avenida Prolongación Epigmenio González, No. 235, Fraccionamiento Tecnológico, Delegación Municipal Centro Histórico, lo anterior de conformidad con la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, así como por los razonamientos lógico - jurídicos del asunto en particular...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de noviembre de 2017, en el Punto 4, Apartado I, 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** la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio resultante de la fusión FUS201400207, ubicado en la Avenida Prolongación Epigmenio González, No. 235, Fraccionamiento Tecnológico, Delegación Municipal Centro Histórico, de acuerdo con el estudio técnico, señalado en el considerando 12 doce del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico citado en el Considerando 12 doce 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 la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, mismo que asciende a la cantidad de 13,237.00 (trece mil doscientos treinta y siete 00/100 M.N.) por autorización de

modificación a la normatividad por zonificación de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 12 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

**SEXTO.** 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, en donde la participación requerida será definida por las dependencias referidas.

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

### TRANSITORIOS

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

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo 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, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal de Centro Histórico y notifique a los CC. Gabriela Sánchez Guillén, Rodrigo Martínez Paulín y Miguel Santiago Prieto Lamadrid...".

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 29 DE NOVIEMBRE 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 24 de octubre 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 a 600 Hab./Ha., así como la modificación a la normatividad por zonificación, para el predio ubicado en la Carretera a San Pedro Mártir, identificado con clave catastral 14 01 001 30 144 001, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y**

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. El Cambio de Uso de Suelo, se refieren a la posibilidad de modificación de éste, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.
4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 05 de Junio del año 2017, el C. Luis Manuel Juárez Morales, en su carácter de Apoderado Legal de la Persona Moral denominada “Inmobiliaria Rancho La Colmena” S.A. de C.V., solicita el incremento de Densidad de Población a 600 Hab./Ha., así como la modificación a la normatividad por Zonificación respecto de los Coeficientes de Ocupación y Utilización de Suelo así como de la Altura Máxima permitida, para el predio ubicado en Carretera Querétaro- Tlacote, San Pedro Martir, Delegación Municipal Felipe carrillo Puerto; radicándose el expediente **106/DAI/2017**.
6. Mediante escritura pública número 18,801, de fecha 15 de Agosto del año de 1997, pasada ante la fe de la licenciado Luis Rayas Díaz, Notario Público adscrito a la Notaría número 13 de la ciudad de Querétaro; se formaliza la legal constitución de la persona moral denominada “Inmobiliaria Rancho La Colmena” S.A. de C.V.; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil 3942/1, con fecha 24 de Septiembre del año 1997.
7. Se acredita la propiedad mediante escritura pública número 43, de fecha 09 de Diciembre del año de 1997, pasada ante la fe de la licenciada Ma. Elvira Ayala Jiménez, Notario Público adscrito a la Notaría número 29 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00405456/0001, con fecha 7 de diciembre del año 2011.

8. Mediante escritura pública número 43,076, de fecha 13 de Diciembre del año 2016, pasada ante la fe del licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Público titular de la Notaría número 30 de la ciudad de Querétaro, se protocoliza la licencia de subdivisión FUS201600264; de la cual surge la fracción II de la Ex hacienda de San Pedro Mártir con superficie de 211,449.713 m<sup>2</sup>; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00555900/0001, con fecha 10 de Febrero del año 2017.

9. Mediante escritura pública número 43,322, de fecha 21 de Diciembre del año 2016, pasada ante la fe del licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Público titular de la Notaría número 30 de la ciudad de Querétaro, se hace constar el otorgamiento del Poder General Limitado a favor de Luis Manuel Juárez Morales.

10. Mediante oficio SAY/DAI/1244/2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó el Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, sobre el Incremento de Densidad de Población así como la modificación a la normatividad por zonificación para el predio ubicado en carretera a San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

11. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la **opinión técnica 240/17** relativa al Incremento de Densidad de Población a 600 Hab/Ha., así como la modificación a la normatividad por zonificación, para el predio ubicado en la Carretera a San Pedro Mártir, identificado con la clave catastral 14 01 001 30 144 001, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

**“...ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Luis Manuel Juárez Morales, apoderado legal de la Persona Moral denominada Inmobiliaria Rancho La Colmena, solicita el incremento de densidad de población habitacional de 100 hab./ha. (H1) a 600 hab/ha, así como la modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.3, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6 y Altura Máxima de Construcción permitida a 12 niveles, para el terreno identificado como fracción 2 del predio conocido como La Colmena, que forma parte de La Ex Hacienda de San Pedro Mártir, con superficie de 211,449.713 m<sup>2</sup> y clave catastral 14 01 001 30 144 001, ubicado en carretera Querétaro-Tlacote, San Pedro Mártir; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
2. A través de la escritura 18,801 de fecha 15 de agosto de 1997, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Rayas Díaz, Notario Público Adscrito a la Notaría número 13 de la demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, se hace constar la protocolización del contrato de Sociedad bajo la denominación “Inmobiliaria Rancho La Colmena”, S.A. de C.V., escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, mediante el Folio Mercantil 3742/1, de fecha 24 de septiembre de 1997.
3. Mediante la escritura número 43,322 de fecha 21 de diciembre de 2016, documento pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública Número 30, de esta demarcación notarial, se hace constar el poder general limitado, que otorga la Sociedad Mercantil denominada “Inmobiliaria Rancho La Colmena”, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su representante el C. Arturo Sánchez de la Peña a favor de Luis Manuel Juárez Morales.
4. Se acredita la propiedad a favor de Inmobiliaria Rancho La Colmena, S.A. de C.V., del predio identificado como fracción del predio conocido como La Colmena que formó parte de la Ex Hacienda de San Pedro Mártir, mediante escritura número 43 de fecha 9 de diciembre de 1997, documento pasado ante la fe de la Lic. Ma. Elvira Ayala Jiménez, Notario Adscrito de la Notaría Número 29 de esta Demarcación notarial, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Sello Electrónico en el Folio Inmobiliario 00405456/0001 de fecha 7 de diciembre de 2011.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad el predio correspondiente a la fracción del predio conocido como La Colmena que formó parte de la Ex Hacienda de San Pedro Mártir, cuenta con una superficie de 402,993 m<sup>2</sup>.

5. Con fecha 29 de julio de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de subdivisión de predios FUS201600264 en cuatro fracciones, del predio conocido como La Colmena, que forma parte de la Ex Hacienda de San Pedro Mártir, de las cuales la Fracción 2 con una superficie de 211,449.713 m<sup>2</sup>, corresponde al predio en que se pretende desarrollar el desarrollo inmobiliario en estudio.

6. Mediante escritura número 43,076, de fecha 13 de diciembre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro en los Folios Inmobiliarios 00555899/0001, 00555900/0001, 00555901/0001, 00555902/0001 de fecha 10 de febrero de 2017, se protocoliza la licencia de subdivisión de predios FUS201600264.
7. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 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 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con Densidad de Población de 100 Hab./Ha. (H1), sobre corredor urbano (Cou), es de destacar que en sentido norte – sur, se considera el paso de una fractura al interior del predio.
8. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el dictamen de uso de suelo DUS201702460 de fecha 14 de marzo de 2017, en el que se señala que el predio en estudio, se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. sobre Corredor Urbano, por lo que de estar considerado lo pretendido como uso permitido como uso permitido, contar con antecedente de dictamen de uso de suelo DUS201603918 de fecha 8 de junio de 2016 y la autorización de subdivisión de predios FUS201600264, se dictamina factible el dictamen de uso de suelo para ubicar un fraccionamiento de 423 viviendas.

En el citado documento se señala que se deberá considerar en su proyecto la falla geológica activa que cruza al predio en la parte noreste, y que conforme al atlas de riesgos del municipio de Querétaro, el predio se encuentra en zona de riesgo medio por derrumbes y deslizamientos, y en zona de riesgo alto por flujo de detritos; por lo que deberá presentar los estudios geotécnicos correspondientes, avalados por un especialista en la materia.

9. La poligonal correspondiente a la Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, que forma parte de la Ex Hacienda de San Pedro Mártir en estudio, se localiza al poniente de la ciudad y del Libramiento Surponiente, colindando al poniente con fraccionamientos como Huertas la Joya en donde se ha llevado a cabo la construcción de vivienda de tipo campestre, y al oriente del Libramiento se desarrollan los fraccionamientos Los Viñedos, Tres Cantos y Sonterra con vivienda de tipo residencial medio, los cuales tienen una interconexión vial con el Libramiento Surponiente, a través del cual se da acceso al predio y que cuenta con un carácter regional, misma que sirve para el paso del tráfico interurbano a través de la Ciudad de Querétaro en su zona poniente, con comunicación con los municipios de Corregidora y Huimilpan, así como con conexión al Estado de Guanajuato.

Esta vialidad constituye una opción viable de liberación del tráfico de la zona urbana, por la que se prevé el paso de transporte pesado, la cual cuenta con condiciones de rodamiento de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con 4 carriles desarrollados en ambos sentidos, contando con un muro de contención central con división de los sentidos, es de señalar que la poligonal, en la que se pretende ubicar el desarrollo habitacional, en una fracción, fue explotado como banco de material.

10. De acuerdo con la densidad de población de 100 hab./ha., asignada al predio por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, considerando la superficie de 211,449.710 m<sup>2</sup> con que cuenta el terreno, el promotor estaría en posibilidad de llevar a cabo un proyecto habitacional para desarrollar un máximo de 423 viviendas, siendo que para la densidad de población de 600 hab./ha. solicitado, estaría en posibilidad de desarrollar hasta 2,537 viviendas, lo que equivale a desarrollar 2,114 viviendas adicionales.
11. De revisión a la petición presentada por el solicitante, se señala que se pretende llevar a cabo en el predio en estudio, un desarrollo habitacional, considerando llevar a cabo en el sitio, un proyecto habitacional, para ser desarrollado con edificaciones que consideran 12 niveles y para lo cual solicita modificar adicionalmente la normatividad por zonificación, toda vez que su propuesta considera parámetros mayores a los asignados en la citada Normatividad por zonificación, en base a lo cual el promovente solicita la modificación a dichos parámetros normativos, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad	Proyecto	Diferencia
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.5	3.6	+ 2.1
Altura máxima permitida	3 niveles	12 niveles	9 niveles

12. El acceso al predio es a través del Libramiento Surponiente, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica, que en la zona la vialidad se desarrolla en cuatro carriles a contraflujo, que cuenta con un camellón central que divide el sentido de circulación, así mismo, al interior de la poligonal no se observa la existencia de servicios de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, debiendo verificar que se cuenta con elementos de incorporación avalados por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes. Actualmente no se encuentra con construcción al interior del predio, el cual fue explotado en diferentes zonas, como un banco de materiales, no obstante al momento de llevar a cabo visita al sitio, se observó la existencia de una caseta de ventas, sin que se tenga información que la misma cuenta con autorización para su operación.

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera técnicamente Viable el incremento de densidad de población habitacional de 100 hab./ha. (H1) a 600 hab./ha., así como la modificación a la normatividad por zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6 y altura máxima permitida a 12 niveles, para el predio identificado como fracción 2 del predio conocido como La Colmena, que forma parte de la Ex Hacienda de San Pedro Mártir, con superficie de 211,449.713 m<sup>2</sup> y clave catastral 14 01 001 30 144 001, ubicado en carretera Querétaro-Tlacote, San Pedro Mártir; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de así considerarlo viable el H. Ayuntamiento, y para lo cual será necesario que se condicione a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de construcción, licencia de ejecución de obras de urbanización etc. Que se requieran para desarrollar su proyecto, para lo cual debe dar cumplimiento a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, que incluye la dotación de cajones de estacionamiento necesarios para el proyecto, bajo los parámetros señalados en los antecedentes del presente.
- La altura máxima autorizada para entresijos, no podrá superar una altura de 3.50 metros
- Previo al desarrollo de su proyecto, se deben realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional primaria hacia el predio, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Comunicaciones y Transportes le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que estas le señalen por la ampliación en la sección de la vialidad de acceso, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del promovente.
- Presentar el dictamen de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, respecto del proyecto pretendido, previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique siendo necesario que se presente evidencia de su cumplimiento.
- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo sus proyectos ante la ventanilla única de gestión del Municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto específico a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- El propietario del predio debe dotar los servicios de infraestructura urbana necesarios para garantizar los servicios para las actividades urbanas requeridas, tales como 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 o el organismo operador correspondiente según corresponda, que incluya las descargas sanitarias, que incluya la dotación de banquetas y

alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo anterior derivado de que el predio fue explotado como un banco de materiales, y toda vez que conforme a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, marca la existencia de una fractura que cruza al predio en sentido norte - sur.
- Presentar un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible de inundación, a fin de que se determinen las medidas que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la Dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y/o con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de participar en la habilitación de espacios públicos de manera proporcional de acuerdo a proyectos que considere pertinente dicha Dependencia, para lo cual a fin de llevar cualquier tipo de trámites, que necesite el Promotor para la obtención de permisos y autorizaciones, para la regularización de la edificación y obtención de autorización de los establecimientos de la plaza, debe presentar evidencia de cumplimiento de la presente condicionante.
- 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 debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- Se debe dar cumplimiento al resto de las condicionantes impuestas en el Dictamen de Uso de Suelo DUS201702460, de fecha 14 de marzo de 2017.
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el incremento de densidad de población y la modificación a la normatividad por zonificación, por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para la realización de la obra en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, debiendo suspender las obras hasta en tanto cuente con la licencia correspondiente, 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 autorizado la Modificación de la Normatividad.

- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del Promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento Validar la documentación presentada por los solicitantes, para la atención de su solicitud.
- En caso de autorizar el H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. (H6), así como la modificación a la normatividad por zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6 y altura máxima permitida a 12 niveles, para el predio identificado como fracción 2 del predio conocido como La Colmena, que forma parte de la Ex Hacienda de San Pedro Mártir, con superficie de 211,449.713 m<sup>2</sup> y clave catastral 14 01 001 30 144 001, ubicado en carretera Querétaro-Tlacote, San Pedro Mártir; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se debe cubrir los siguientes montos:
  - Por la autorización al incremento de densidad de población solicitado, se debe pagar la cantidad de \$ 1, 122,486.00
  - Por la autorización a la modificación a la normativa para incrementar la altura máxima permitida y modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), se debe pagar la cantidad de \$ 1, 122,486.00.

Se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación por parte de la Secretaría del Ayuntamiento, para que sean cubiertos los derechos generados por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, para la emisión del pase de jaca correspondiente, es necesario presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del 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 el promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el Promotor...”.

12. Mediante oficio SAY/DAI/1245/2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó el Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la petición planteada.

13. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando 8, 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/7495/2017 de fecha 17 de Octubre del 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

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 Incremento de Densidad de Población a 600 Hab/Ha., así como la modificación a la normatividad por zonificación, para el predio ubicado en la Carretera a San Pedro Mártir, identificado con la clave catastral 14 01 001 30 144 001, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de octubre de 2017, en el Punto 4, Apartado IV, Inciso 19 del orden del día, por unanimidad de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

## “...ACUERDO

**PRIMERO.- SE AUTORIZA** el Incremento de Densidad de Población a 600 Hab/Ha., así como la modificación a la normatividad por zonificación, para el predio ubicado en la Carretera a San Pedro Mártir, identificado con clave catastral 14 01 001 30 144 001, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el considerando 11 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.-** El promotor deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 11 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, 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 y de conformidad con las Opinión Técnica referida en el Considerando 11 del presente acuerdo, la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de las liquidaciones correspondientes al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, mismo que ascienden a las siguientes cantidades:

- Por la autorización al incremento de densidad de población solicitado, se debe pagar la cantidad de \$ 1,122,486.00
- Por la autorización a la modificación a la normativa para incrementar la altura máxima permitida y modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), se debe pagar la cantidad de \$ 1,122,486.00

**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 a la revocación del presente Acuerdo.

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

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y a la persona moral denominada "Inmobiliaria Rancho La Colmena" 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 25 DE OCTUBRE 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 10 de octubre 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 Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para la Parcela 324 Z-6 P1/1, del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en 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 el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para la Parcela 324 Z-6 P1/1, del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

9. El 18 de septiembre de 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por la C. Sabina Leticia Hernández Juárez, mediante el cual solicito el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para la Parcela 324 Z-6 P1/1, del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, radicándose el expediente 251/DAI/2017.

10. Se acredita la propiedad a través del siguiente instrumento:

10.1 Título de Propiedad No. 000001000117, que ampara la Parcela No. 324 Z-6 P1/1, ubicada en el Ejido el Nabo, Municipio de Querétaro, a favor de la C. Sabina Leticia Hernández Juárez, expedido el 06 de marzo de 2016.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/2005/2017, 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 224/17, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para la Parcela 324 Z-6 P1/1, del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, cuyo contenido es el siguiente:

**“... ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, la C. Sabina Leticia Hernández Juárez, **solicita el Cambio de Uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) para la Parcela 324 Z-6 P 1/1 del Ejido El Nabo; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior derivado del interés de la promovente de llevar a cabo en la Parcela en estudio actividades para uso recreativo y deportivo, correspondiente a un parque recreativo en el que se pretenden ubicar canchas de usos múltiples, así como una alberca con fosa de clavados y área de estacionamiento.

2. Se acredita la propiedad de la Parcela 324 Z-6 P 1/1 del Ejido El Nabo, a favor de la C. Sabina Leticia Hernández Juárez, mediante Título de Propiedad 000001000117, de fecha 6 de marzo de 2016, documento emitido por el Registro Agrario Nacional, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario No. 00549381/0001 de fecha 29 de noviembre de 2016.

Conforme a lo referido en el citado Título de propiedad, la Parcela 324 Z-6 P 1/1 del Ejido El Nabo, cuenta con una superficie de 24,412.70 m<sup>2</sup>.

3. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, número 19 de fecha 1 de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008, en el Folio Plan de Desarrollo número 011/0002, se observa que el predio identificado como Parcela 324 Z-6 P 1/1 del ejido el Nabo, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

4. Derivado de lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 18 de agosto de 2017, se emite la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201710491, documento en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), adicionalmente en el citado documento se informa sobre los usos compatibles con dicha zonificación y que inciden en la Parcela, dentro de los cuales los usos recreativos y deportivos que se pretenden dar al predio no se encuentran incluidos.

5. Así mismo y de conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que la Parcela 324 Z-6 P 1/1

del Ejido El Nabo, se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental número 89, denominada El Nabo, cuya política es de Aprovechamiento Sustentable.

6. Es de destacar que en conforme a los usos compatibles con la política de aprovechamiento sustentable, se tiene que los usos compatibles son: Conservación y Forestal (CF); Cauces y Cuerpos de Agua (CA); Agropecuario (AGP); Áreas Verdes y Recreativas Rurales (AVR); Parques Urbanos y Recreativos (PUR); Turismo Alternativo (TA) y Zonas de Salvaguarda y Riesgo (ZSR).

Dentro de los cuales en Parques Urbanos y Recreativos (PUR), se consideran permitidos los usos que se pretenden ubicar en la Parcela 324 Z-6 P 1/1 del Ejido El Nabo.

7. En lo que respecta al proyecto a desarrollar en el predio en estudio, el promotor señala que considera llevar a cabo un complejo deportivo, bajo el esquema de un parque urbano, presentando un sembrado general que cuenta con los siguientes elementos: Una cancha de futbol, dos canchas de usos múltiples, una alberca con fosa de clavados, área de baños y vestidores, área para aparatos de gimnasio al aire libre, área para práctica de rapel, área de yumping, lo que se complementa con espacios externos para áreas verdes con andadores y dotación de un área de estacionamiento.

8. La Parcela 324 Z-6 P 1/1 del Ejido El Nabo, se localiza en la contraesquina suroeste del Condominio Montes Blancos Cumbres de Juriquilla del fraccionamiento Cumbres del Lago, en el que predomina el uso habitacional de tipo residencial medio a medio alto y cuenta con una densidad de población de 200 hab./ha., teniendo el predio comunicación a través de un camino de terracería de la Comunidad de El Nabo, colindante con predios con viviendas de tipo popular y al sur con áreas de preservación ecológica en su modalidad de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), observando un déficit de áreas destinadas a equipamiento urbano y recreativo, por lo que el uso solicitado viene a solventar en esta zona de la ciudad con la dotación de canchas deportivas y espacios propios para la recreación, consolidando de esta forma el desarrollo que se forma a su alrededor mejorando de igual manera el entorno que le rodea.

9. Se hace notar que el acceso al predio se genera a través de vialidades internas de la comunidad de El Nabo que se conectan en su vialidad principal con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, donde predomina la vivienda de tipo rural primordialmente, en una zona que no se cuenta con servicios de infraestructura como pavimentos, banquetas, guarniciones y alumbrado público, por lo que el promotor deberá dotar de los servicios necesarios para el desarrollo de su proyecto. Así mismo se observa un camino de terracería que comunica con la Avenida Cumbres de Juriquilla, la cual no tiene una sección y trazo definidas y sin ningún tipo de servicios.

10. Habiendo revisado la tabla de compatibilidades del referido instrumento de planeación urbana, se verifico que el desarrollo de instalaciones deportivas, es considerado como permitido en predios que cuentan con zonificación secundaria de uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios, lo que incluye instalaciones como canchas deportivas espacios recreativos y albercas con carácter deportivo que se pretende instalar, lo que permite crear espacios para el desarrollo de actividades deportivas y de esparcimiento que fomente la convivencia social y que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la zona, generando alternativas deportivas y como complemento de las actividades que actualmente se ofrecen en las instalaciones, fomentan la práctica del deporte, congruente con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que en su eje 1, en su línea de acción 2.15, considera el impulsar actividades recreativas, deportivas, cívicas y culturales, así como aquellas que tiendan a fortalecer la estructura familiar de los grupos vulnerables.

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que la parcela se encuentra sin construcción alguna en su interior, adicionalmente se carece de infraestructura y servicios, siendo que el acceso a la parcela, se genera a través de vialidades desarrolladas a base de terracería, que carece de infraestructura urbana y habilitación para su óptimo funcionamiento.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y Servicios (H2S) para la Parcela 324 Z-6 P 1/1 del Ejido El Nabo; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para el establecimiento de actividades para uso recreativo y deportivo.**

Lo anterior, dado que el proyecto considera la creación del Parque Recreativo para ubicar canchas y albercas deportivas, que forman parte de los servicios complementarios para apoyar con los requerimientos por el déficit en la zona, dado el crecimiento en materia habitacional existente y el proyectado a corto plazo, otorgando un servicio particular a nivel de Centro de Barrio, acorde con las

propuestas de aprovechamiento de la estructura urbana para la generación de proyectos destinados a la convivencia social, práctica del deporte, esparcimiento, servicios y recreación que con su habilitación cumplirá una función social, apoyando a colonos de la comunidad de El Nabo y del fraccionamiento Cumbres del Lago, congruente con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que en su eje 1, en su línea de acción 2.15, considera el impulsar actividades recreativas, deportivas, cívicas y culturales, así como aquellas que tiendan a fortalecer la estructura familiar, debiendo dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario de la Parcela debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como 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 según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- El promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Agua u organismo operador correspondiente, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión.
- 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 llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- 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.
- 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 su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad municipal le autorice, en donde en caso de requerir adquirir tierra para el desarrollo de la misma, debe ser a costa del promotor, así como solicitar el reconocimiento de las vialidades y su transmisión al municipio de Querétaro a título gratuito, a fin de ser incorporadas a la estructura vial de la zona.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- 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 y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- 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 debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.

- 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.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es 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.
- En caso de autorizar el H. Ayuntamiento el Cambio de Uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y Servicios (H2S) para la Parcela 324 Z-6 P 1/1 del Ejido El Nabo, conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se debe pagar la cantidad de \$ 135,539.95.

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.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el antecedente 12 doce del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/7090/2017 de fecha 03 de octubre 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 Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para la Parcela 324 Z-6 P1/1, del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, lo anterior de conformidad con la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, así como por los razonamientos lógicos - jurídicos del asunto en particular...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de octubre de 2017, en el Punto 6, Apartado II, Inciso 5 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 Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para la Parcela 324 Z-6 P1/1, del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de acuerdo con la Opinión Técnica señalada en el considerando 12 doce del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico citado en el Considerando 12 doce, 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 la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, mismo que asciende a la cantidad de \$ 135,539.95 (Ciento treinta y cinco mil quinientos treinta y nueve pesos 95/100 M.N), de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 12 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

**SEXTO.** 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, en donde la participación requerida será definida por las dependencias referidas.

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

#### TRANSITORIOS

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

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo 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 de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y notifique a la C. Sabina Leticia Hernández Juárez...”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 11 DE OCTUBRE 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 20 de junio de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), respecto de la desincorporación del proyecto "Grand Preserve", que se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana; así como el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2); el que textualmente señala:

**"CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 6 APARTADO A Y 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO Y II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4, 8 FRACCIONES I, II Y VIII, 15, 16, 17, 19, 19 BIS FRACCIÓN III, 20 Y 20 BIS 5 DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE; 35, 36, 37 FRACCIÓN III, 38, 41, 42, 43, 44 Y 45 DE LA LEY DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN VII Y 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I, II, III, V Y VII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 10 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 37 FRACCIÓN IV NUMERAL 4 DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016; 8 FRACCIÓN V Y 17 DEL REGLAMENTO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 6 FRACCIÓN IV, 11 FRACCIÓN X Y XVIII, 20 FRACCIÓN XV, 39, 40, 41, 42, 43, 44 FRACCIÓN I, 53 Y 55 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL COMITÉ DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23, 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 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismas que establecen la libertad del municipio, conforme a las bases siguientes: I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado, además establecen que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; 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 artículo 6 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos tutela el derecho de acceso a la información pública.
3. Que el derecho de acceso a la información pública se entenderá como la prerrogativa que tiene toda persona para acceder a la información creada, administrada o en poder de los sujetos obligados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 fracción VIII de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro.
4. Que el principio de publicidad obedece a que toda la información en posesión de cualquier autoridad, entidad, órgano y organismo de los Poderes del Estado, municipios, órganos autónomos, partidos políticos, así como de cualquier persona física, moral o sindicato que reciba y ejerza recursos públicos o realice actos de autoridad en el ámbito estatal y municipal es pública con el objeto de que todo acto de autoridad sea sujeto al conocimiento de la ciudadanía.
5. Que el principio de máxima publicidad dispone que en la interpretación del derecho de acceso a la información debe prevalecer el principio de máxima publicidad y la obligación de los sujetos obligados para documentar todo acto que derive del ejercicio de sus facultades, competencias o funciones. Dicha información es pública y sólo por excepción podrá ser clasificada como confidencial o reservada, en los casos previstos en la presente Ley.
6. Que el principio de disponibilidad de la información refiere a las obligaciones impuestas a todos los sujetos obligados para garantizar de manera efectiva el ejercicio del derecho de acceso a la información mediante la accesibilidad de la información pública, actualización de sistemas de archivo y de gestión documental; la sistematización, generación y publicación de la información de manera completa, veraz, oportuna y comprensible; así como la promoción y fomento de una cultura de la información y el uso de sistemas de tecnología para que los ciudadanos consulten la información de manera directa, sencilla y rápida.
7. Que el principio de documentar la acción gubernamental se concibe como la necesidad de registrar los actos públicos de las autoridades y su debida documentación. Los sujetos obligados deben conservar sus archivos documentales, con el objeto de que toda persona pueda acceder a la información generada, administrada o en poder del sujeto obligado.

**8.** Que cada sujeto obligado contará con una Unidad de Transparencia que garantice el debido ejercicio del derecho de acceso a la información, y tendrá las atribuciones de recabar y difundir la información para cumplir con las obligaciones de transparencia del sujeto obligado y propiciar que las áreas la actualicen periódicamente. Recibirán y darán trámite a las solicitudes de transparencia, auxiliarán a los particulares en la elaboración de solicitudes y realizarán trámites internos.

**9.** Que les corresponde a los Municipios, la formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal; la aplicación de los instrumentos de política ambiental y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, la creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas, de conformidad a lo que se establece en los artículos 8 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 8 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

**10.** Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de abril de 2014, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.3.4 tres punto tres punto cuatro del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que SE AUTORIZA el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro; dicho Programa fue Publicado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 13 de mayo de 2014, Año II, Núm. 36, Tomo II y en El Periódico Oficial del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" de fecha 16 de mayo de 2014, Tomo CXLVII, Núm. 27, el cual fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en fecha 8 de septiembre de 2014, en la Sección de Desarrollo Urbano bajo la partida 27/3.

**11.** Que el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) representa un instrumento necesario para revertir, recuperar y reorientar el uso del suelo fuera de los centros de población, a la vez de fomentar el desarrollo de las actividades más convenientes, con el fin de lograr la protección y preservación del medio ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.

**12.** Los objetivos del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro son:

I. Determinar las distintas áreas ecológicas que se localicen en la zona o región de que se trate, describiendo sus atributos físicos, bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales, y el conocimiento y mejoramiento de las tecnologías, usos y costumbres utilizadas por los habitantes de la misma;

II. Regular, fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos, y

III. Establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.

**13.** Que los programas para el ordenamiento ecológico deberán tener un seguimiento permanente y sólo podrán ser modificados cuando exista una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales o económicas, que obligue a establecer una política diferente para frenar el deterioro, y cuando la recuperación de los elementos naturales posibiliten su aprovechamiento como recurso o incremente los servicios ambientales, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

**14.** Las solicitudes de modificaciones de bajo impacto del Programa deberán ir acompañadas de un Estudio Técnico Justificativo que demuestre que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas dentro del predio o fracción sobre el cual se solicite la modificación de la poligonal de una o más UGA's aplicables a dicho predio o fracción y que dicha modificación no genere riesgos al ambiente o la población ni se contraponga con la normatividad vigente aplicable.

**15.** Que de conformidad con lo establecido en el artículo 50 del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, el Estudio Técnico Justificativo deberá evaluar los posibles conflictos o daños ambientales, económicos o sociales que se generarían con la modificación dentro de su entorno inmediato y su área de influencia, así como las acciones de mitigación y compensación necesarias que deberían implementarse por parte del solicitante a fin de minimizar o eliminar los impactos negativos y promover el equilibrio entre los diferentes sectores involucrados. En caso de que dicha modificación sea evaluada como factible por el Comité, se integrarán como parte de las condicionantes para la autorización de la modificación, las acciones de mitigación y compensación indicadas, así como otras condicionantes y acciones que el Comité determine.

**16.** 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.

**17.** 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.

**18.** Los Cambios de Uso de Suelo, se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.

**19.** Mediante oficio DPLA/004/2017 de fecha 20 de enero de 2017, signado por licenciado Alejandro Jiménez Gallegos, Director de Planeación Ambiental de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, fue remitida a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible, la solicitud del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con derecho de Reversión con el número 1451027740, a través de su Representante Legal C.P. Luis Sánchez Martínez, relativa a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro respecto del proyecto "Grand Preserve", mismo que se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 "Valle de Santa Rosa Jáuregui", con política de Aprovechamiento Sustentable, a efecto de que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 "Zona Urbana de Querétaro"; acompañada del Estudio Técnico Justificativo Correspondiente.

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

- 20.1.** Escritura pública número 29,676, de fecha 15 de abril de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con Derecho de Reversión, Identificado con el Número 1451027740, y en el cual se establece en su cláusula Trigésima Tercera el otorgamiento de poderes a favor de los CC. José Guadalupe Ramírez del Carmen, Aracely Rodríguez Zarate, Luis Sánchez Martínez y Ricardo Armando Reyes González, para que conjunta o indistintamente actúen a nombre del Fideicomiso.
- 20.2.** Escritura pública 35,352 otorgada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, se protocolizó la fusión de las parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 Z-1, P1/1, del Ejido El Nabo, quedando en una sola unidad topográfica, y que conforman el polígono 1, con una superficie total de 222,057.49 m<sup>2</sup>.
- 20.3.** Escritura pública 71,418 de fecha 8 de septiembre de 2009, pasada ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, notario adscrito a la notaría número 10, de esta demarcación notarial, a través de la cual se acredita la propiedad de la parcela 115 Z-1 P1/1 de el Ejido El Nabo.
- 20.4.** Escritura pública 16,118 de fecha 18 de marzo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, notario titular de la notaría número 30, de esta demarcación notarial, a través de la cual se acredita la propiedad de la parcela 132 Z-1 P1/1 de el Ejido El Nabo.
- 20.5.** Escritura pública 16,117 de fecha 18 de marzo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, notario titular de la notaría número 30, de esta demarcación notarial, a través de la cual se acredita la propiedad de la parcela 133 Z-1 P1/1 de el Ejido El Nabo.
- 20.6.** Escritura pública 16,119 de fecha 18 de marzo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, notario titular de la notaría número 30, de esta demarcación notarial, a través de la cual se acredita la propiedad de la parcela 143 Z-1 P1/1 de el Ejido El Nabo.
- 20.7.** Escritura pública 71,419 de fecha 8 de septiembre de 2009, pasada ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, notario adscrito a la notaría número 10, de esta demarcación notarial, a través de la cual se acredita la propiedad de la parcela 142 Z-1 P1/1 de el Ejido El Nabo.
- 20.8.** Escritura pública 71,413 de fecha 8 de septiembre de 2009, pasada ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, notario adscrito a la notaría número 10, de esta demarcación notarial, a través de la cual se acredita la propiedad de la parcela 123 Z-1 P1/1 de el Ejido El Nabo.
- 20.9.** Escritura pública 16,116 de fecha 18 de marzo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, notario titular de la notaría número 30, de esta demarcación notarial, a través de la cual se acredita la propiedad de la parcela 112 Z-1 P1/1 de el Ejido El Nabo.
- 20.10.** Escritura pública 16,122 de fecha 18 de marzo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, notario titular de la notaría número 30, de esta demarcación notarial, a través de la cual se acredita la propiedad de la parcela 122 Z-1 P1/1 de el Ejido El Nabo.

**20.11.** Escritura pública 13,120 de fecha 14 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Javier Lozano Casillas, notario titular de la notaría número 106, de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, a través de la cual se acredita la propiedad de la parcela 110 Z-1 P1/1 de el Ejido El Nabo.

**20.12.** Escritura pública 13,122 de fecha 14 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Javier Lozano Casillas, notario titular de la notaría número 106, de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, a través de la cual se acredita la propiedad de la parcela 109 Z-1 P1/1 de el Ejido El Nabo.

**21.** Que en fecha 27 de abril de 2017, se llevó a cabo la Sesión Ordinaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, misma que tuvo un Quórum de 13 de los 16 miembros permanentes de dicho Órgano Técnico, en la cual se analizó lo concerniente a la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local respecto del proyecto "Grand Preserve" con superficie de 238,763.62 m<sup>2</sup>, mismo que se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 "Valle de Santa Rosa Jáuregui", con política de Aprovechamiento Sustentable, a efecto de que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 "Zona Urbana de Querétaro"; una vez concluidos los puntos a tratar se sometió a votación del Órgano Técnico del Comité obteniendo 10 votos a favor y 1 voto en contra, basándose en el Estudio Técnico Justificativo mismo que señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de Aprovechamiento Sustentable, considerando que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro.

**22.** Que en fecha 5 de mayo de 2017, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", No. 26, Tomo CL, la Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro respecto del proyecto Grand Preserve, así como en dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro siendo estos el AM de Querétaro y Noticias en los cuales se publicó en la fecha 5 de mayo del año en curso; sin haberse recibido observaciones al respecto.

**23.** Que en fecha 18 de mayo de 2017, se llevó a cabo la Sesión Ordinaria del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, misma que tuvo un Quórum de 6 de los 9 miembros permanentes de dicho Órgano Ejecutivo, en la cual se analizó el Dictamen del Órgano Técnico relativo a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local respecto del Proyecto Grand Preserve, validando por unanimidad de votos dicho Dictamen.

**24.** Mediante el oficio SEDESO/DEM/0604/2017 de fecha 30 de Mayo de 2017 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro y Secretario de Desarrollo Sostenible, solicitando se ponga a consideración del H. Ayuntamiento la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) del Municipio de Querétaro, respecto del proyecto "Grand Preserve", anexando la documentación sustento de la misma, así como el Dictamen Técnico de Validación con folio 007/2017, citando a continuación su contenido:

#### "...ANTECEDENTES

El Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) es un instrumento de política ambiental, para propiciar medidas conducentes para programar, regular, inducir y evaluar el uso de suelo y el manejo de los recursos naturales, a fin de proteger el ambiente y lograr su aprovechamiento sustentable. Fue autorizado en Sesión de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, y fue publicado en la Gaceta Municipal No. 36 Tomo II del 13 de Mayo de 2014 y el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro No. 27 del 16 de mayo de 2014, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en fecha 8 de septiembre de 2014. En este programa dividió el territorio municipal en 113 Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) en donde se manejan 5 políticas principales para cada UGA, siendo estas: Protección, Restauración, Aprovechamiento Sustentable, Salvaguarda y riesgo, y Urbana.

Mediante escrito del Lic. Alejandro Jiménez Gallegos, Director de Planeación Ambiental del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, recibido en fecha 23 de enero de 2017, informa que el promovente, C.P. Luis Sánchez Martínez, Apoderado Legal del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollo Inmobiliarios con derecho de reversión con el número 1451027740, solicita la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), por cuanto hace al predio donde se ubicará el proyecto "**Grand Preserve**", que se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 56 "Valle de Santa Rosa Jáuregui", la cual presenta una política de Aprovechamiento Sustentable, a efecto de que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 "Zona Urbana de Querétaro". Dicha solicitud venía anexada con un estudio técnico justificativo, el cual cumple con los requisitos descritos del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**.

1. La solicitud de modificación al Programa del Ordenamiento Ecológico Local antes mencionada, de acuerdo al Estudio Técnico Justificativo presentado, refiere lo siguiente:

- El predio a desincorporar forma parte de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 56 "Valle de Santa Rosa Jáuregui", la cual tiene la política de Aprovechamiento Sustentable, definida como un terreno no urbanizable por razón de sus valores ambientales, como lo condiciones agropecuarias y de aprovechamiento de los recursos naturales.
- La superficie requerida a desincorporar corresponde a una superficie de 238,763.62 m<sup>2</sup>.

- El predio desde el punto de vista físico, no presenta riesgos climatológicos, geológicos o edafológicos que puedan poner en riesgo a las personas o infraestructura que se asienten en el predio, tratándose de parcelas agrícolas abandonadas con algunos restos de vegetación secundaria de tipo matorral crasicaule perturbado sin contar con especies consideradas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, con alguno de los estatus que esta determina.

- Referente a la fauna, en el sitio se identificaron especies residentes de la región, las cuales se encuentran disminuidas por las condiciones actuales de esta zona, tampoco se encontraron ejemplares de especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

La Dirección de Ecología Municipal llevó a cabo visitas de inspección durante el 26 de enero de 2017, para verificar el contenido del estudio técnico justificativo, verificándose la información presentada.

Con fundamento en el Capítulo VI de las Sesiones de los Órganos Ejecutivo y Técnico del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, mediante oficio marcado con el número SEDECO/DEM/0389/2017 de fecha 6 de abril de 2017, firmado por Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, Secretaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, se convocó a los miembros integrantes del Órgano Técnico de dicho Comité a la Primera Sesión Ordinaria 2017.

En fecha jueves 27 de abril de 2017 se llevó a cabo la **Primera Sesión Ordinaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro** en las instalaciones del Municipio de Querétaro, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad. Se realizó el pase de lista y se declaró Quórum con la asistencia de 13 de los 16 miembros permanentes del Órgano Técnico del Comité, presentando en la misma la solicitud de modificación por parte del Proyecto "Grand Preserve", con las siguientes características:

- Nombre: Grand Preserve.
- Superficie a modificar: 238,763.62 m<sup>2</sup>
- Unidad de Gestión Ambiental (UGA): No 56 Valle de Santa Rosa Jáuregui.
- Política actual: Aprovechamiento Sustentable.
- Política solicitada: Urbana.

Basados en el estudio técnico justificativo elaborado, donde se señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple las características originales por las cuales fueron definidas con política de Aprovechamiento Sustentable, y considerando además que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro y una vez concluidos los puntos a tratar en dicha Sesión, se procedió a:

Realizar la votación del Órgano Técnico del Comité, por el que se recibió un total de 11 hojas de votación de los miembros permanentes presentes en ese momento, y al realizar la sumatoria, se obtuvo como resultado el siguiente:

- 10 votos a favor, y
- 1 en contra,

Por lo que la solicitud de modificación del POEL para el proyecto "Grand Preserve" se considera **aprobado**.

Atendiendo el artículo 45 fracción II de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, en fecha 5 de mayo de 2017 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 26 Tomo CL, el aviso de Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro para proyecto **Grand Preserve**, aunado a que fue publicado en dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro los cuales se denominan "AM" y "Noticias", ambos publicados en fecha 5 de mayo de 2017, a lo cual no se recibió observación alguna.

Con fundamento en el Capítulo VI de las Sesiones de los Órganos Ejecutivo y Técnico del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, mediante oficio marcado con el número Oficio No. SEDECO/DEM/0457/2017, de fecha 02 de mayo de 2017, se convocó a los miembros integrantes del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, a la Primera Sesión Ordinaria 2017.

En fecha 18 de mayo de 2017 se llevó a cabo la **Primera Sesión Ordinaria del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, en las instalaciones del Municipio de Querétaro, sito en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad, se realizó el pase lista y se declaró Quórum con la asistencia de 6 de los 9 miembros permanentes del Órgano Ejecutivo del Comité, validando por unanimidad de votos el Dictamen del Órgano Técnico del Comité para las solicitudes de modificación presentadas, entre ellas, "Grand Preserve".

#### **DICTAMEN TÉCNICO**

Por lo anterior, con fundamento en los artículos 11 fracción XVIII, y 13 fracción VII del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, en mi carácter de Secretario del Órgano Ejecutivo del **Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro** se informa que:

El Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro considera **FACTIBLE** la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ) por cuanto ve a la desincorporación del predio conocido con el nombre "Grand Preserve", con una superficie de 238,763.62 m<sup>2</sup> y ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro., de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 56 "Valle de Santa Rosa Jáuregui", la cual presenta una Política de Aprovechamiento sustentable, a efecto de que sea incorporada a la UGA No. 100 "Zona Urbana de Querétaro" con política urbana, SIEMPRE Y CUANDO EL PROMOVENTE DE CABAL CUMPLIMIENTO A LAS SIGUIENTES CONDICIONANTES:

1. Destine un 5% del total del predio, para usarse como cinturones de protección y el cual deberá ser escriturado a favor del Municipio de Querétaro, en un plazo no mayor a 6 meses posteriores a la autorización de la presente modificación. El promovente deberá realizar los trabajos técnicos necesarios para definir el/los polígono/s correspondientes.

2. Previo al inicio de las obras del fraccionamiento y antes de finalizar el presente año, debe presentar un Programa de Manejo de Masa Vegetal que establezca las acciones de remoción y reubicación de la totalidad de vegetación nativa presente, que técnicamente sea factible reubicar, especificando el destino de los ejemplares rescatados, y que deberán colocarse en las áreas verdes del proyecto o en otros sitios que determine la autoridad municipal. Así mismo, el Programa debe establecer el compromiso para el mantenimiento de los ejemplares plantados asegurando una sobrevivencia mayor al 90% al año de su plantación.

3. Para dar cumplimiento al Lineamiento I-56 "*Promover el desarrollo agrícola sustentable en el 100 % en la UGA con énfasis las zonas de matorral y restaurar con vegetación secundaria, para asegurar la continuidad de las estructuras, los procesos y los servicios ambientales que se llevan a cabo en los ecosistemas existentes. del área de la UGA. Controlar la erosión, establecer prácticas agrícolas de bajo impacto y realizar el adecuado mantenimiento de cuerpos de agua existentes, para incrementar la rentabilidad de la actividad productiva y posibilitar las condiciones ecosistémicas que aporten servicios ambientales*" se deberán realizar las siguientes acciones por parte de la empresa durante el primer semestre de 2018:

- Reutilizar la capa de tierra presente en el predio (al menos los primeros 30 cm), para ser colocada en tierras agrícolas de la misma UGA No. 56 Valle de Santa Rosa Jáuregui;
- Apoyar con el desazolve de 5 bordos ubicados dentro de la UGA No. 56 Valle de Santa Rosa Jáuregui o UGA's colindantes;
- Apoyar con la realización de 500 m<sup>3</sup> de obras de conservación de suelo en la parte alta de la UGA No. 56 Valle de Santa Rosa Jáuregui, o sitios que determine la autoridad municipal;

El cumplimiento de estas condicionantes deberá comprobarse mediante entrega de "Reporte de manejo de suelo" a la Dirección de Ecología Municipal, que incluya descripción de las acciones realizadas, georeferenciación de cada acción y evidencia fotográfica, a más tardar el 30 de junio de 2018.

4. De conformidad a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017 y previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos de los siguientes conceptos:

- De conformidad al artículo 25 fracción XIII numeral 7 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017, por la emisión de dictamen o estudio técnico de trámites ingresados a través de la Secretaría del Ayuntamiento, se debe pagar la cantidad de **\$2,355.00** (Dos mil trescientos cincuenta y cinco pesos, 00/100 M.N.), mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.
- Con fundamento en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017, que en su Artículo 36, fracción V, numeral 3 por la autorización de modificación de Unidad de Gestión Ambiental (UGA) del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, por la cantidad de **\$1,261,699.00** (Un millón doscientos sesenta y un mil seiscientos noventa y nueve pesos, 00/100 M.N.), lo anterior es así en virtud de que el predio a desincorporar es mayor a 1000 m<sup>2</sup>, y pertenece a una Unidad de Gestión Ambiental (UGA) con política de Aprovechamiento Sustentable (PAS), se multiplicará por cada metro cuadrado la cantidad de 0.07 UMA (Unidades de Medida y Actualización), así como en el Transitorio Artículo Octavo de Ley de Ingresos antes mencionada.

5. Una vez realizado los pagos anteriormente mencionados y de haberse realizado las publicaciones correspondientes, debe solicitar a esta Secretaría que se le indique, el proyecto ambiental en el que deberá participar, el cual será proporcional al proyecto que pretende realizar, esto como condicionante a la autorización multireferida.

Con respecto al valor de la UMA, el "Decreto por el que se expide la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización" publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de diciembre de 2016, en su Transitorio Segundo menciona que el valor de la Unidad de Medida y Actualización a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, será el publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Al respecto, en el Diario Oficial de la Federación, en fecha 10 de enero de 2017, el INEGI da a conocer los valores de la Unidad de Medida y Actualización que para el caso del valor diario es de \$75.49 pesos mexicanos.

Se muestra en la siguiente tabla con el pago a realizar:

UGA afectada	Política de la UGA	Valor de la UMA \$	Costo \$ por el equivalente de 0.07 UMA	Superficie m <sup>2</sup>	Monto \$
UGA 56 (Valle de Santa Rosa Jáuregui)	Aprovechamiento sustentable (PAS)	75.49	5.2843	238,763.62	1,261,699.00 *

\*Artículo Octavo Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017

**Se percibe que en caso de no dar cumplimiento a las condicionantes establecidas**, se impondrán la o las sanciones correspondientes a las que refiere el artículo 95 de la Ley De Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

El presente se emite con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4 párrafo quinto, 27 párrafo tercero, y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 3, 33, 34, 35 y 44 de la Ley Federal de Planeación; , 4, 8 fracciones I, II y VIII, 15, 16, 17, 19, 19 BIS fracción III, 20, 20 BIS 5 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 5 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 36, 37 fracción II, 43, 44, 45 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro; 30 fracciones VII, XXVIII, 38 fracción VIII, 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; Artículo 36, fracción V, numeral 3 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017; 8 fracción V y 17 del Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y 11 fracción X y XVIII , 20 fracción XV, 39, 40, 41, 42, 43, 44 fracción I, 53 y 55 del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.**”

**25.** Se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento las solicitudes de Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), para la superficie de 238,763.62 m<sup>2</sup>, donde se desarrollará el proyecto “Grand Preserve”, ubicada en el Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; signada por el Arquitecto José Guadalupe Ramírez del Carmen, Apoderado Legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con derecho de Reversión con el número 1451027740, así como la solicitud signada por el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, a través de su Representante Legal Paulina García Galván, mediante el cual solicitan la desincorporación de la UGA 56, para incorporarse a la UGA 100 con política Urbana, y el Cambio de Uso de Suelo a (H2), para las parcelas 109 y 110 Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo.

**26.** Mediante el oficio número SAY/DAI/1249/2017 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su opinión técnica debidamente fundada y motivada y/o sus consideraciones en relación a lo solicitado.

**27.** En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro remitió a la Secretaría del Ayuntamiento su opinión técnica número 161/17, relativa a la solicitud del Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) para diversas parcelas ubicadas en el Ejido El Nabo en las que se desarrollará el proyecto “Grand Preserve”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

**“ANTECEDES:**

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Arq. José Guadalupe Ramírez del Carmen, Apoderado Legal del Fideicomiso para Desarrollos Inmobiliarios identificado con el número 1451027740, y Paulina García Galván Representante Legal del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco solicitan el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), para diferentes parcelas que formarán parte del proyecto denominado Fraccionamiento Grand Preserve.

2. Por medio de la escritura 29,676 de fecha 15 de abril de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de la demarcación notarial de Querétaro, se hace constar el contrato de fideicomiso irrevocable de administración para desarrollos inmobiliarios con derecho de revisión identificado con el número 1451027740, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

3. En lo que se refiere a la propiedad de las parcelas en estudio, y que conforman una superficie de 217,578.45 m<sup>2</sup>, el promotor presenta los siguientes documentos.

A. Se acredita la propiedad de la Parcela 35 Z-1 P 1/1 del Ejido El Nabo con superficie de 14,678.35 m<sup>2</sup>, a favor de Arzentia Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura 71,475, de fecha 8 de septiembre de 2009, documento pasado ante la fe del Lic. Erik Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaría número 10 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 276952/0004 de fecha 26 de noviembre de 2009.

B. Mediante escritura 16,114 de fecha 18 de marzo de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Ivan Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de la demarcación de Querétaro, se acredita la propiedad de la Parcela 42 Z-1 P 1/1 del Ejido El Nabo con superficie de 55,977.04 m<sup>2</sup>, a favor de Paradian Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 264453/0024 de fecha 10 de junio de 2010.

C. Respecto a la Parcela 67 Z-1 P 1/1 del Ejido El Nabo con superficie de 8,464.92 m<sup>2</sup>, se acredita la propiedad a favor de Emblem Capital Managers, Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, mediante escritura 16,121 de fecha 18 de marzo de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Ivan Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de la demarcación de Querétaro,

documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 282420/0022 de fecha 13 de junio de 2013.

D. Se acredita la propiedad de la Parcela 68 Z-1 P 1/1 del Ejido El Nabo con superficie de 9,821.57 m<sup>2</sup>, a favor de Emblem Capital Managers, Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, mediante escritura 16,123 de fecha 18 de marzo de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Ivan Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de la demarcación de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 282419/0022 de fecha 3 de junio de 2013.

E. Mediante escritura 16,116 de fecha 18 de marzo de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Ivan Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de la demarcación de Querétaro, se acredita la propiedad de la Parcela 112 Z-1 P 1/1 del Ejido El Nabo con superficie de 14,827.75 m<sup>2</sup>, a favor de RZ Unos, Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 420748/4 de fecha 12 de junio de 2013.

F. Respecto a la Parcela 115 Z-1 P 1/1 del Ejido El Nabo con superficie de 20,947.02 m<sup>2</sup>, se acredita la propiedad a favor de Arzentia Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura 71,418 de fecha 8 de septiembre de 2009, documento pasado ante la fe del Lic. Erik Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaría número 10 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 264112/0004 de fecha 26 de noviembre de 2009.

G. Se acredita la propiedad de la Parcela 122 Z-1 P 1/1 del Ejido El Nabo con superficie de 9,709.71 m<sup>2</sup>, a favor de RZ Unos, Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, mediante escritura 16,122, de fecha 18 de marzo de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Ivan Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de la demarcación de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 282412/0022 de fecha 16 de diciembre de 2013.

H. Mediante escritura 71,413 de fecha 8 de septiembre de 2009, documento pasado ante la fe del Lic. Erik Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaría número 10 de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad de la Parcela 123 Z-1 P 1/1 del Ejido El Nabo con superficie de 9,227.40 m<sup>2</sup>, a favor de Arzentia Sociedad Anónima de Capital Variable, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 234114/4 de fecha 26 de noviembre de 2009.

I. Respecto a la Parcela 132 Z-1 P 1/1 del Ejido El Nabo con superficie de 10,047.01 m<sup>2</sup>, se acredita la propiedad a favor de RZ Unos, Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, mediante escritura 16,118 de fecha 18 de marzo de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Ivan Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de la demarcación de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 420748/0004 de fecha 12 de junio de 2013.

J. Se acredita la propiedad de la Parcela 133 Z-1 P 1/1 del Ejido El Nabo con superficie de 9,772.31 m<sup>2</sup>, a favor de RZ Unos, Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, mediante escritura 16,117, de fecha 18 de marzo de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Ivan Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de la demarcación de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 420736/0004 de fecha 14 de mayo de 2013.

K. Mediante escritura 71,419 de fecha 8 de septiembre de 2009, documento pasado ante la fe del Lic. Erik Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaría número 10 de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad de la Parcela 142 Z-1 P 1/1 del Ejido El Nabo con superficie de 23,011.39 m<sup>2</sup>, a favor de Arzentia Sociedad Anónima de Capital Variable, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 264103/0004 de fecha 26 de noviembre de 2009.

L. Respecto a la Parcela 143 Z-1 P 1/1 del Ejido El Nabo con superficie de 31,093.98 m<sup>2</sup>, se acredita la propiedad a favor de Emblem Capital Managers, Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, mediante escritura 16,119 de fecha 18 de marzo de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Ivan Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de la demarcación de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 282659/0023 de fecha 11 de junio de 2013.

4. Adicionalmente en la solicitud de cambio de uso de suelo solicitada, se incluyen las parcelas 109 Z-1 P 1/1 y 110 Z-1 P 1/1 del Ejido El Nabo, de las cuales se acredita la propiedad, mediante las siguientes escrituras de propiedad:

A. Se acredita la propiedad de la Parcela 109 Z-1 P 1/1 del Ejido El Nabo con superficie de 10,355.32, m<sup>2</sup>, a favor del Instituto De Pensiones del Estado de Jalisco, mediante escritura 13,122 de fecha 14 de febrero de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Javier Lozano Casillas, Notario Público número 106 de la ciudad de Guadalajara Jalisco, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Querétaro, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 420741/0004 de fecha 16 de enero de 2014.

B. Mediante escritura 76,248 de fecha 14 de febrero de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Javier Lozano Casillas, Notario Público número 106 de la ciudad de Guadalajara Jalisco, se acredita la propiedad de la Parcela 110 Z-1 P 1/1 del Ejido El Nabo con superficie de 10,829.85 m<sup>2</sup>, a favor del Instituto De Pensiones del Estado de Jalisco, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Querétaro, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 420742/0002 de fecha 16 de enero de 2014.

5. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que la totalidad de las parcelas sobre las que se solicita la modificación de uso de suelo, cuentan con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

Así mismo en el citado instrumento de planeación urbana se observa que sobre las parcelas 123 Z-1 P 1/1, 133 Z-1 P 1/1 y 143 Z-1 P 1/1 del Ejido El Nabo, pasa transversalmente un escurrimiento pluvial en sentido norte – sur, lo que se deberá considerar en los proyectos a desarrollar.

6. Conforme al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, se verificó que la totalidad de las Parcelas que conforman las poligonales en estudio, se encuentran ubicadas en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56, denominada “Valle de Santa Rosa Jáuregui”, cuya política es de aprovechamiento sustentable, y en donde la compatibilidad del suelo se considera únicamente para los siguientes destinos: Conservación y Forestal (CF); Cauces y Cuerpos de Agua (CA); Agropecuario (AGP); Áreas Verdes y Recreativas Rurales (AVR); Parques Urbanos y Recreativos (PUR); Turismo Alternativo (TA) y Zonas de Salvaguarda y Riesgo (ZSR), no siendo apta para uso Urbanos, por lo que para su desarrollo con actividades urbanas, se debe contar previamente con la Autorización de la Modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL).

7. De revisión a los documentos de propiedad presentados, se observa que si bien el Fideicomiso para Desarrollos Inmobiliarios identificado con el número 1451027740, es propietario de parcelas del ejido El Nabo que se ubican en una zona con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha., en las que promueve el desarrollo de los fraccionamientos que denomina como Bio Preserve y Grand Preserve, el resto de las parcelas cuentan con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), siendo la propuesta del promotor incorporarlas a su proyecto, para lo cual solicita modificar el uso de suelo, conforme a lo siguiente:

Parcela	Uso Asignado en Plan Parcial	Uso de suelo solicitado	Superficie
35 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	14,678.35 M <sup>2</sup>
42 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	55,977.04 M <sup>2</sup>
67 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	8,464.92 M <sup>2</sup>
68 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	9,821.57 M <sup>2</sup>
112 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	14,827.75 M <sup>2</sup>
115 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	20,947.02 M <sup>2</sup>
122 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	9,709.71 M <sup>2</sup>
123 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	9,227.40 M <sup>2</sup>
132 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	10,047.01 M <sup>2</sup>
133 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	9,772.31 M <sup>2</sup>
142 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	23,011.39 M <sup>2</sup>
143 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha.	31,093.98 M <sup>2</sup>

	Agrícola (PEA)	(H2)	
--	----------------	------	--

8. La totalidad de las parcelas en estudio, se localizan al poniente del desarrollo habitacional denominado Grand Preserve, fraccionamiento que cuenta con una densidad de población de 200 hab./ha. (H2), similar a la densidad de población solicitada, y en el cual se han desarrollado viviendas unifamiliares de tipo residencial y residencial medio, al cual se pretenden incorporar las parcelas en estudio, a fin de generar un desarrollo integral y con características similares, con interconexión vial a través de las calles internas del fraccionamiento referido, el cual se encuentra en proceso de desarrollo y consolidación con un carácter exclusivamente habitacional de tipo residencial.

9. Las poligonales de las parcelas en estudio, conforman dos núcleos separados, no obstante para efecto de su análisis suman una superficie de 238,763.62 m<sup>2</sup>, para lo cual y de acuerdo con la densidad de población de 200 Hab./Ha. solicitada, con la modificación de uso de suelo, se podrían desarrollar hasta 955 viviendas distribuidas en ambos núcleos, los cuales tendrían conexión independiente con vialidades de los fraccionamientos Bio Preserve y Grand Preserve en proyecto.

10. De visita a la zona, para conocer las características del sitio, se tiene que el acceso a las parcelas, se da a través de caminos interparcelarios carentes de urbanización e infraestructura, no contando las parcelas con servicios urbanos, y encontrándose libres de construcción, así mismo se observa que al interior de las parcelas existe vegetación abundante a nivel de arbustos, matorrales, cactáceas y árboles de altura considerable que se encuentran diseminados al interior de las Parcelas.

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera Viable el cambio de uso de suelo de uso de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha., para diversas parcelas del ejido El Nabo, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, conforme a lo siguiente:**

Parcela	Uso Asignado en Plan Parcial	Uso de suelo solicitado	Superficie
35 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	14,678.35 M <sup>2</sup>
42 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	55,977.04 M <sup>2</sup>
67 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	8,464.92 M <sup>2</sup>
68 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	9,821.57 M <sup>2</sup>
109 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	10,355.32 M <sup>2</sup>
110 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	10,829.85 M <sup>2</sup>
112 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	14,827.75 M <sup>2</sup>
115 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	20,947.02 M <sup>2</sup>
122 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	9,709.71 M <sup>2</sup>
123 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	9,227.40 M <sup>2</sup>
132 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	10,047.01 M <sup>2</sup>
	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha.	9,772.31 M <sup>2</sup>

133 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Agrícola (PEA)	(H2)	
142 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	23,011.39 M <sup>2</sup>
143 Z-1 P 1/1 Ejido El Nabo	Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)	31,093.98 M <sup>2</sup>

En caso de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo solicitada, es necesario que se dé cumplimiento a lo siguiente:

- El presente no exime al promotor, que previo al desarrollo de las parcelas para usos urbanos, obtenga o en su caso concluya ante la autoridad competente, la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, presentando evidencia de cumplimiento a la normatividad que le sea establecida, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 45 del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, al artículo 8, inciso VI del Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro, relativo a la autorización de la modificación de la Unidad de Gestión Ambiental correspondiente, para cada una de las parcelas.
- Para el desarrollo de sus proyectos, el promotor debe dotar a las parcelas de los servicios de infraestructura vial y urbanas necesarias para su integración a la estructura urbana de la zona, con servicios tales como 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 el organismo operados de infraestructura correspondiente, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta de los propietarios de las parcelas.
- Previo a obtener las autorizaciones para llevar a cabo sus proyectos ante la autoridad municipal competente, se debe presentar las factibilidades de servicios emitidos por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar el dictamen al estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, así como ejecutar los proyectos necesarios para mitigar precipitaciones pluviales a la zona baja, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión.
- Previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad municipal le autorice, en donde en caso de requerir adquirir tierra para el desarrollo de la misma, debe ser a costa del promotor, así como solicitar el reconocimiento de las vialidades y su transmisión al municipio de Querétaro a título gratuito, a fin de ser incorporadas a la estructura vial de la zona.
- 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 llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- 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.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- 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 y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo de las parcelas por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes 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 al asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo 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 a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría de Gobierno.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- 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.

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.”

**28.** Mediante el oficio número SAY/DAI/1250/2017 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

**29.** Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como el Dictamen Técnico de Validación 007/2017, citado dentro del considerando 24 del presente Acuerdo y la opinión técnica 161/17 citada en el considerando 27 de éste 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 presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/3858/2017 de fecha 14 de junio de 2017, 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.”

En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, considera viable la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), respecto de la desincorporación del proyecto “Grand Preserve” que se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con política de Aprovechamiento Sustentable, a efecto de que sea incorporado a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana; lo anterior de conformidad con la validación otorgada por el Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, la cual se basó en el Dictamen Técnico del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, que a su vez dictaminó de conformidad al Informe Técnico Justificativo, mismo que señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de Aprovechamiento Sustentable, considerando que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro; así como con el Dictamen Técnico de Validación con número de folio 007/2017 emitido por el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible y Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro; asimismo consideramos viable el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2); para diversas parcelas del Ejido el Nabo mismas que integran el proyecto que pretende desarrollarse denominado Grand Preserve, de conformidad con la Opinión Técnica 161/17 emitida por el Secretario de Desarrollo Sostenible.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de junio de 2017, en el Punto 4, Apartado III, inciso 6, 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 al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), respecto de la desincorporación del proyecto “Grand Preserve” que se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana; lo anterior de conformidad con el Dictamen Técnico de Validación con folio 007/2017, citado en el considerando 24 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO. SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2), para el proyecto denominado “Grand Preserve”, ubicado en el Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 27, del presente Acuerdo, mismo que surtirá efectos materiales y jurídicos una vez que se dé cumplimiento a los trámites y condicionantes inherentes a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), autorizada en el resolutivo PRIMERO del presente Acuerdo.

**TERCERO.** El propietario del predio deberá transmitir el 5% de la superficie total del predio, a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, para destinarse como cinturones de protección, debiendo realizarse los trabajos técnicos correspondientes para definir dicha superficie en coordinación con las áreas municipales correspondientes; dichos trámites correrán por cuenta del propietario del predio, de conformidad con lo establecido en el considerando 24 del presente Acuerdo, señalando que el cumplimiento de dicha obligación será en un plazo no mayor a seis meses, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo.

**CUARTO.** El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Dictamen Técnico de Validación y Opinión Técnica, citados dentro de los considerandos 24 y 27 del presente instrumento, así como a las observaciones y condicionantes que se emitan por parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para que a través de la oficina del Abogado General, en coordinación con la Secretaría de Administración y el Propietario del predio, lleven a cabo los trámites necesarios para la formalización de la donación descrita en Resolutivo TERCERO del presente Acuerdo, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, con cargo al solicitante, hecho lo cual deberá remitir una copia certificada de las constancias que así lo acrediten a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

**SEXTO.** Se instruye a la Secretaría de Administración, para que realice el trámite que corresponda a fin de que la superficie descrita dentro del Resolutivo TERCERO del presente Acuerdo, una vez formalizada su donación, se dé de alta en el Inventario Inmobiliario del Municipio de Querétaro, y se incorpore al dominio público de éste.

**SÉPTIMO.** 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 de los pagos, mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar copia de éstos ante la Secretaría del Ayuntamiento.

**OCTAVO.** El propietario del predio, una vez realizados los pagos mencionados en el Resolutivo que antecede y haberse publicado la presente autorización en los medios de difusión correspondientes, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible que se le indique, el proyecto ambiental en el que deberá participar, el cual será proporcional al proyecto que pretende realizar, esto como condicionante a la autorización otorgada en el Resolutivo PRIMERO del presente Acuerdo.

**NOVENO.** El propietario del predio deberá presentar el estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, así como ejecutar los proyectos necesarios para mitigar precipitaciones pluviales a la zona baja, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión.

**DÉCIMO.** El propietario del predio previo la autorización del proyecto a desarrollar, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad municipal le autorice, en donde en caso de requerir adquirir tierra para el desarrollo de la misma, debe ser a costa del promotor, así como solicitar el reconocimiento de las vialidades y su transmisión al municipio de Querétaro a título gratuito, a fin de ser incorporadas a la estructura vial de la zona.

**DÉCIMO PRIMERO.** El promotor, dadas las características del proyecto a realizar, debe coordinarse 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 y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas, esto como condicionante a la autorización otorgada en el Resolutivo SEGUNDO del presente Acuerdo.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Se instruye a la Secretaría del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, registre la presente Autorización en la Bitácora Ambiental, una vez que surta efectos.

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

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

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

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

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en dos diarios de mayor circulación, 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 surtirá efectos al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de las Direcciones de Ecología Municipal y de Desarrollo Urbano dé seguimiento al presente Acuerdo y remita copias de las constancias de cumplimiento 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, Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Presidente del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Dirección de Ingresos, Secretaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Presidente del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; al Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con derecho de Reversión con el número 1451027740, a través de su Representante Legal, y al Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, a través de su Representante Legal."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 21 VEINTIUNO 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**

**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 24 de octubre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Acepta en Donación, una fracción con superficie de 21,405.59 m2, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Desarrollo del Fraccionamiento Habitacional que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, Libramiento Sur Poniente, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISO A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCION II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCION II, 11 FRACCIÓN 1, 28 FRACCIÓN IV, 156 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. En ese sentido, la aprobación y autorización de desarrollos inmobiliarios, está a cargo del Municipio de Querétaro, de conformidad con el artículo 11 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro.
4. En el mismo ordenamiento legal que precede, en su artículo 156, se estipula que 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.
5. Por lo anterior, compete al H. Ayuntamiento resolver la solicitud para aceptar en donación una fracción con superficie de 21,405.59 m2, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Desarrollo del Fraccionamiento Habitacional que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, Libramiento Sur Poniente, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
6. Mediante escritos presentados en la Secretaría del Ayuntamiento el 02 y 27 de junio, así como el 07 de agosto del 2017, el C. Luis Manuel Juárez Morales, Apoderado Legal de la sociedad mercantil “Inmobiliaria Rancho La Colmena” S.A. de C.V., solicitó se aceptara en donación una fracción con superficie de 21,405.59 m2, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Desarrollo del Fraccionamiento Habitacional que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, Libramiento Sur Poniente, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, radicándose el expediente 156/DAI/2017.
7. Se acredita la propiedad, así como, la Representación Legal con los siguientes instrumentos públicos:
  - 7.1 Escritura Pública No. 43 (cuarenta y tres), del 09 de diciembre de 1997, otorgada ante la fe de la Lic. Ma. Elvira Ayala Jiménez, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 29, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión.

- 7.2 Escritura Pública No. 43,076 (cuarenta y tres mil setenta y seis) del 13 de diciembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría No. 30 de esta Demarcación Notarial, consistente en la Protocolización de la Licencia de Fusión FUS201600264.
- 7.3 Escritura Pública No. 43,322 (cuarenta y tres mil trescientos veintidós), del 21 de diciembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría No. 30 de esta Demarcación Notarial, consistente en el Poder General Limitado que otorga la sociedad mercantil "Inmobiliaria Rancho La Colmena" S.A. de C.V. a favor de los CC. Daniela Lucia Leal Ayala, Laura Maribel Mora Rico y Luis Manuel Juárez Morales.

8. Mediante los oficios SAY/DAI/1471/2017, SAY/DAI/1608/2017, SAY/DAI/1844/2017, el 12 de julio, 02 de agosto y 06 de septiembre de 2017, respectivamente, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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, el 17 de octubre del actual, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica número **229/17** relativa a la aceptación en Donación de una fracción con superficie de 21,405.59 m<sup>2</sup>, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Desarrollo del Fraccionamiento Habitacional que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, Libramiento Sur Poniente, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, cuyo contenido es el siguiente:

**"... ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Luis Manuel Juárez Morales, Apoderado de la persona moral denominada Inmobiliaria Rancho La Colmena, S.A. de C.V., solicita la autorización para cubrir el área de donación correspondiente al 10 % que se deberá transmitir a favor del municipio, por el desarrollo del fraccionamiento habitacional que pretende llevar a cabo en el predio identificado como Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, que forma parte de la Ex Hacienda de San Pedro Mártir, con superficie de 211,449.713 m<sup>2</sup> y clave catastral 14 01 001 30 144 001, se otorgue en diversas fracciones de terreno ubicadas dentro del predio en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156 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.

2. Mediante la escritura número 43,322 de fecha 21 de diciembre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública Número 30, de esta demarcación notarial, se hace constar el poder general limitado, que otorga la Sociedad Mercantil denominada "Inmobiliaria Rancho La Colmena", Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su representante el C. Arturo Sánchez de la Peña a favor de Luis Manuel Juárez Morales.

3. Se acredita la propiedad a favor de Inmobiliaria Rancho La Colmena, S.A. de C.V., del predio identificado como fracción del predio conocido como La Colmena que formó parte de la Ex Hacienda de San Pedro Mártir, mediante escritura número 43 de fecha 9 de diciembre de 1997, documento pasado ante la fe de la Lic. Ma. Elvira Ayala Jiménez, Notario Adscrito de la Notaría Número 29 de esta Demarcación notarial, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Sello Electrónico en el Folio Inmobiliario 00405456/0001 de fecha 7 de diciembre de 2011.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad el predio correspondiente a la fracción del predio conocido como La Colmena que formó parte de la Ex Hacienda de San Pedro Mártir, cuenta con una superficie de 402,993 m<sup>2</sup>.

4. Con fecha 29 de julio de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de subdivisión de predios FUS201600264 en cuatro fracciones, del predio conocido como La Colmena, que forma parte de la Ex Hacienda de San Pedro Mártir, de las cuales la Fracción 2 con una superficie de 211,449.713 m<sup>2</sup>, corresponde al predio en que se pretende desarrollar el desarrollo inmobiliario en estudio.

5. Mediante escritura número 43,076, de fecha 13 de diciembre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro en los Folios Inmobiliarios 00555899/0001, 00555900/0001, 00555901/0001, 00555902/0001 de fecha 10 de febrero de 2017, se protocoliza la licencia de subdivisión de predios FUS201600264.

6. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observa que el predio identificado como Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, que forma parte de la Ex Hacienda de San Pedro Mártir, se encuentra en zona de uso habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1), sobre Corredor Urbano (CoU).

7. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el dictamen de uso de suelo DUS201702460 de fecha 14 de marzo de 2017, en el que se señala que el predio referido en el punto anterior, se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. sobre Corredor Urbano, por lo que de estar considerado lo pretendido como uso permitido como uso permitido, contar con antecedente de dictamen de uso de suelo DUS201603918 de fecha 8 de junio de 2016 y la autorización de subdivisión de predios FUS201600264, se dictamina factible el dictamen de uso de suelo para ubicar un fraccionamiento de 423 viviendas. En el citado documento se señala que se deberá considerar en su proyecto la falla geológica activa que cruza al predio en la parte noreste, y que conforme al atlas de riesgos del municipio de Querétaro, el predio se encuentra en zona de riesgo medio por derrumbes y deslizamientos, y en zona de riesgo alto por flujo de detritos; por lo que deberá presentar los estudios geotécnicos correspondientes, avalados por un especialista en la materia.

8. La poligonal correspondiente a la Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, que forma parte de la Ex Hacienda de San Pedro Mártir en estudio, se localiza al poniente de la ciudad y del Libramiento Surponiente, colindando al poniente con fraccionamientos como Huertas la Joya en donde se ha llevado a cabo la construcción de vivienda de tipo campestre, y al oriente del Libramiento se desarrollan los fraccionamientos Los Viñedos, Tres Cantos y Sonterra con vivienda de tipo residencial medio, los cuales tienen una interconexión vial con el Libramiento Surponiente, a través del cual se da acceso al predio y que cuenta con un carácter regional, misma que sirve para el paso del tráfico interurbano a través de la Ciudad de Querétaro en su zona poniente, con comunicación con los municipios de Corregidora y Huimilpan, así como con conexión al Estado de Guanajuato. Esta vialidad constituye una opción viable de liberación del tráfico de la zona urbana, por la que se prevé el paso de transporte pesado, la cual cuenta con condiciones de rodamiento de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con 4 carriles desarrollados en ambos sentidos, contando con un muro de contención central con división de los sentidos, es de señalar que la poligonal, en la que se pretende ubicar el desarrollo habitacional, en una fracción, fue explotado como banco de material.

9. De acuerdo con la petición del promotor, hace mención que pretende llevar a cabo un desarrollo inmobiliario en el predio en estudio, para lo cual y a fin de dar cumplimiento al artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, en el que se señala que: "En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir 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", propone otorgar de acuerdo a su propuesta de proyecto de lotificación cinco lotes distribuidos al interior del propio fraccionamiento, los cuales conforme a su propuesta se relacionan a continuación:

MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE	%
5	5	Donación	10,572.49 m <sup>2</sup>	5.00
5	6	Área Verde	6,577.72 m <sup>2</sup>	3.11
5	10	Área verde	1,880.27 m <sup>2</sup>	0.89
5	II	Plazas y espacios abiertos	1,359.16 m <sup>2</sup>	0.64
6	I	Plazas y espacios abiertos	1,015.95 m <sup>2</sup>	0.48
<b>TOTALES</b>			<b>21,405.59 m<sup>2</sup></b>	<b>10.12</b>

10. De revisión al proyecto de lotificación presentado por el promovente, y de la visita física al sitio por personal técnico de la Dirección de desarrollo Urbano para conocer la zona, se observó que las áreas proyectadas para formar los lotes 5 y 6 de la manzana 5, los cuales en conjunto conforman una superficie de 17,150.21 m<sup>2</sup> correspondiente en porcentaje a un 8.11 % de la superficie que pretende ser donada del fraccionamiento, son áreas que fueron explotadas como parte de un banco de material al interior del terreno, y que forman una cañada al presentar un corte pronunciado que genera muros verticales, que por sus características físicas no se recomienda su utilización para edificación de vivienda, en base a lo cual se propondría para dotación de servicios de equipamiento urbano tales como una pista de trote; una zona con aparatos para ejercicios al aire libre y área verde, para lo cual el promotor deberá dar un tratamiento al suelo en que se ubica el terreno así como equipar el área ofrecida con instalaciones para desarrollar actividades recreativas y deportivas, sin embargo para estar en posibilidad de emitir el Vo. Bo. al proyecto de lotificación presentado por parte de la dirección de desarrollo urbano, se requiere que el Ayuntamiento autorice previamente recibir dicha área en donación.

11. Adicionalmente se tiene que el acceso al predio es a través del Libramiento Surponiente, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica, que en la zona cuenta con cuatro carriles a contraflujo, que cuenta con un camellón central que divide el sentido de circulación, así mismo, al interior de la poligonal no se observa la existencia de servicios de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, debiendo verificar que se cuenta con elementos de incorporación avalados por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes. Así mismo el resto del predio en que se encuentran los lotes adicionales proyectados para equipamiento urbano, se ubican en una zona plana, por lo que una vez que se presente el proyecto específico de lotificación para su análisis, se verificara que presenten condiciones adecuadas para el uso que se les asigne.

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable que se otorgue en donación una fracción con superficie de 21,405.59 m<sup>2</sup>, para su utilización para equipamiento urbano y/o áreas verdes, como parte del área que se debe transmitir al municipio por el desarrollo del fraccionamiento habitacional que pretenden llevar a cabo en el predio identificado como fracción 2 del predio conocido como La Colmena, que forma parte de la Ex Hacienda de San Pedro Mártir, con superficie de 211,449.713 m<sup>2</sup> en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior, toda vez que las características físicas y topografía de dicha superficie al tratarse de un área incorporada en la parte central del desarrollo, por lo que se considera que se integrará al proyecto, que permitirá establecer actividades recreativas y deportivas, tales como una pista de ejercicio para trotar, equipada con aparatos para ejercitarse al aire libre, así como áreas verdes la cual el promotor deberá equipar con instalaciones, y dado que la zona cuenta con servicios de equipamiento, debiendo considerar valores equivalentes en infraestructura, por lo que no se afectará la dotación de servicios en la zona, misma que de así considerarlo el ayuntamiento y previo a la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización del desarrollo, será revisada en conjunto con el promotor, a fin de concentrar dicha superficie en un sitio que permita su utilización para actividades de equipamiento urbano y/o áreas verdes, quedando condicionado a lo siguiente:

- Realizar el trámite para la transmisión a favor del Municipio de Querétaro y mediante escritura pública del área propuesta en donación, que incluye la subdivisión de la fracción a donar, para lo cual se debe coordinar con la Secretaría de Administración, así como con la Oficina del Abogado General, haciendo notar que de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- Dadas las características del área referida, se debe presentar un estudio de mecánica de suelos con el objeto de que el promotor de un adecuado tratamiento al suelo para su utilización.
- Presentar para su revisión ante la Dirección de Desarrollo Urbano municipal y de Servicios Públicos, el proyecto arquitectónico para habilitación de áreas recreativas y deportivas referidas, el cual se debe realizar bajo las especificaciones que se le indiquen y en el que se contemple una superficie para área verde y espacios abiertos.
- A fin de determinar que la superficie a donar 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, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validados por la Dirección de Catastro.

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.** 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/7495/2017 de fecha 17 de octubre 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.** En reunión de trabajo la Comisión, dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente en el ejercicio de las facultades que le asiste, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable la donación de una fracción con superficie de 21,405.59 m<sup>2</sup>, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Desarrollo del Fraccionamiento Habitacional que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, Libramiento Sur Poniente, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

**12.** 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 en donación, una fracción con superficie de 21,405.59 m<sup>2</sup>, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Desarrollo del Fraccionamiento Habitacional que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, Libramiento Sur Poniente, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con base en la opinión Técnica número 229/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de octubre de 2017, en el Punto 4, Apartado IV, Inciso 21 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “...ACUERDO

**PRIMERO. SE ACEPTA EN DONACIÓN** una fracción con superficie de 21,405.59 m<sup>2</sup>, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Desarrollo del Fraccionamiento Habitacional que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, Libramiento Sur Poniente, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con lo señalado en la opinión técnica con folio **229/17**, señalada en el considerando 9 nueve.

**SEGUNDO.** El peticionario deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del considerando 9 nueve del presente instrumento.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a través de la Oficina del Abogado General, para que en coordinación de la Secretaría de Administración, integre el expediente técnico y lleve a cabo los trámites necesarios para la formalización del contrato de donación del predio descrito en el Resolutivo Primero de este Acuerdo, mismo que deberá de constar en escritura pública debidamente inscrita el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y deberá remitir el primer testimonio a la Secretaría de Administración y una copia a la Secretaría del Ayuntamiento para conocimiento, con cargo al propietario.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría de Administración, para que en coordinación con la Dirección Municipal de Catastro, realice las gestiones correspondientes y avalúos comerciales mismos que deberán de contar con el Visto Bueno de la Dirección Municipal de Catastro, a fin de determinar que las superficies sean equiparables en su valor como terreno urbanizado y habilitado, en caso de que existiera un faltante en cuanto al porcentaje de la superficie a transmitir, se deberá de contemplar una superficie adicional al interior del desarrollo a generar, al momento de realizar los trámites correspondientes para la autorización del fraccionamiento a desarrollar.

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría de Administración realizar el trámite que corresponda a fin de que el predio que se acepta en donación se dé de alta en el Inventario Inmobiliario del Municipio de Querétaro, y se incorpore al dominio público de éste.

**SEXTO.** Se instruye a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que valide y autorice la propuesta del desarrollador y/o señale los lineamientos y características que debe considerar para la habilitación del espacio.

**SÉPTIMO.** El incumplimiento por parte de los solicitantes a cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo, en los plazos y términos establecidos, 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 promotor, 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 del Municipio de Querétaro.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Sostenible, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, a la Secretaría General de Gobierno a través de la Oficina del Abogado General y a la Secretaría de Administración para que den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de las mismas.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que 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 Administración, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Oficina del Abogado General, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y notifique al Representante Legal del sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Rancho La Colmena..."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE OCTUBRE DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

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

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

### **C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de noviembre del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, para el Macrolote 12, Manzana 1 del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, con la finalidad de desarrollar 117 viviendas, 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 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y**

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. El Cambio de Uso de Suelo, se refieren a la posibilidad de modificación de éste, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.
4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 27 de octubre del año 2017, la ciudadana Alma Edith Muñiz Pérez, en su carácter de representante Legal de la Persona Moral Denominada Promotora de Casas Platino, S.A. de C.V., solicita: *“la autorización para otorgar la REDENSIFICACIÓN del macrolote 12 manzana 1 del fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González...”* lo anterior con la finalidad de desarrollar 117 viviendas.
6. Mediante escritura pública número 46,434, de fecha 21 de septiembre del año de 2016, pasada ante la fe de la licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 35 de esta ciudad; se acredita la propiedad del predio identificado con el número 12 de la manzana 1, etapa 2 del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, con superficie de 22,614.98 m<sup>2</sup>; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil inmobiliario 0455871/16 de fecha 31 de octubre del año 2016.
7. Se acredita la Representación Legal de la Solicitante mediante escritura pública número 33,121 de fecha 09 de enero del año de 2017, pasada ante la fe del licenciado Carlos Alberto Ordoñez Vogel, Notario Público Titular a la Notaría número 28 de la ciudad de San Luis Potosí, documento que se presenta sin la boleta de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

8. Mediante escritura pública número 4,757 de fecha 29 de julio del año 2003, pasada ante la fe del licenciado Leopoldo de la Garza Marroquín, Notario Público Titular a la Notaría número 33 de la ciudad de San Luis Potosí, se hace constar la legal constitución de la Sociedad denominada Promotora de Casas Platino S.A. de C.V.

9. Mediante oficio SAY/DAI/2385/2017 de fecha 16 de noviembre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su Opinión Técnica sobre la solicitud de referencia.

10. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica 265/17 relativa al Incremento de Densidad de Población para el macrolote 12, Manzana 1 del fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

**“...ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **la C. Alma Edith Muñiz Pérez, Apoderada Legal de La Sociedad Mercantil denominada “Promotora de Casas Platino”, S.A. de C.V., solicita el incremento de densidad de población para el predio ubicado en calle Paseo de los Toros Lote 12, Manzana 1, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 150 012 con superficie de 22,614.98 m<sup>2</sup>, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3 Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior con el objeto de llevar a cabo en el predio en estudio, un desarrollo habitacional con 117 viviendas.

2. Mediante Escritura 4,757 de fecha 29 de julio de 2003, documento pasado ante la fe del Lic. Leopoldo de la Garza Marroquín, Notario Público número 33 en ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de San Luis Potosí se llevó a cabo la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada “Promotora de Casas Platino”, S.A. de C.V.; cuyo documento no presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

3. Adicionalmente mediante Instrumento número 33,121 de fecha 9 de enero de 2017, la Sociedad Mercantil denominada “Promotora de Casas Platino”, S.A. de C.V. a través de su Apoderado y Director General, el señor Aurelio Cadena Malacara, otorga un Poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, entre otros a favor de la C. Alma Edith Muñiz Pérez.

4. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote de terreno número 12, Manzana 1, Etapa 2, del fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, mediante escritura pública número 46,434, de fecha 21 de septiembre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría número 35 de esta Demarcación Notarial, a favor de La Sociedad Mercantil denominada “Promotora de Casas Platino”, S.A. de C.V., escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00455871/0016, de fecha 31 de octubre de 2016.

De conformidad con la escritura de propiedad, el lote de terreno marcado con el número 12 de la manzana 1, Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Ampliación El Refugio 3”, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González cuenta con una superficie de 22,614.98 m<sup>2</sup> y se identifica con la clave catastral 14 01 084 01 150 012.

5. Habiendo consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º. De abril de 2008, y que se encuentra inscrito en el Registro Público de La Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el Folio Plan Desarrollo 009/0002, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

6. De conformidad con lo señalado en el punto anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de uso de Suelo mediante folio DUS201700535 con fecha 28 de enero de 2017, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), por lo que analizada su petición se dictamina No Factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar 117 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio, toda vez que conforme al Plano Autorizado de Relotificación con folio DDU/COU/FC/2946/2014 de fecha 24 de julio de 2014, únicamente se autoriza un total de 84 viviendas para el lote 12 de la manzana 1, Etapa 2.

7. El predio en estudio corresponde a un macrolote asignado para el desarrollo de un condominio habitacional, en el que respecto al número de viviendas que se pueden desarrollar en el predio en estudio, de acuerdo a la densidad de población de 200 Hab./Ha., y la superficie de 22,614.98 m<sup>2</sup> con que cuenta el predio, se pueden desarrollar un máximo de 90 viviendas, para una población de 450 habitantes, sin embargo en base a lo señalado en el Plano de Relotificación autorizado del fraccionamiento mediante oficio DDU/COU/FC/2946/2017, en el que se distribuyen las viviendas a desarrollar en los predios que lo conforman, únicamente tiene asignadas desarrollar 84 viviendas, por lo que para la construcción de 117 viviendas que el promotor pretende desarrollar se requiere contar con una densidad de población de 260 Hab./Ha., que permitiría albergar una población de 585 habitantes y que equivale a un incremento de treinta y tres viviendas adicionales a las que podría desarrollar de conformidad con lo indicado en el plano de autorización de la Relotificación referida.

8. El fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, corresponde a un fraccionamiento de tipo Residencial Medio, en el que se han desarrollado proyectos habitacionales generados bajo régimen en condominio, con macrolotes destinados para uso comercial y de servicios, destacando que dicho desarrollo habitacional colinda con el fraccionamiento Ampliación El Refugio, El Refugio y La Cima entre otros, mismos que cuentan con una densidad de población similar al fraccionamiento Ampliación El Refugio 3 y en los que se desarrolla vivienda de tipo residencial medio a medio alto con vivienda unifamiliar predominantemente, y en algunos macrolotes con desarrollos habitacionales bajo el régimen de propiedad en condominio.

De lo anterior se hace notar que el fraccionamiento se autorizó para desarrollar 3,649 viviendas para una densidad de población de 200 hab/ha, por lo que con el incremento de las 33 viviendas solicitadas, se contaría con un aproximado de 3,648 en todo el desarrollo, para una densidad de población máxima de 202 hab/ha, lo que se encuentra dentro de los parámetros de densificación permitidos para el proyecto integral.

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio se encuentra delimitado con malla ciclónica en su perímetro y actualmente se llevan a cabo trabajos de limpieza de terreno, contando la zona con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, en donde la vialidad que da frente al predio se desarrolla a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Incremento de densidad de población de 200 Hab./Ha. a 260 Hab./Ha., para el predio ubicado en calle Paseo de los Toros Lote 12, Manzana 1, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 150 012 y superficie de 22,614.98 m<sup>2</sup> del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior al considerar que el incremento de densidad de población se encuentra dentro de los parámetros previstos para el desarrollo del fraccionamiento en que se encuentra el predio, al ubicarse en una zona en proceso de desarrollo con proyectos de alta intensidad similares al pretendido, a la que los desarrolladores han dotado de servicios de infraestructura urbana y vial a medida que llevan a cabo sus proyectos, que permite aplicar una política orientada a la consolidación con la saturación de los lotes baldíos, así como mejorar la calidad arquitectónica de las construcciones establecida para la zona en la que se encuentra el predio, siempre y cuando se desarrolle vivienda de tipo residencial media a efecto de no alterar la estructura e imagen urbana de la zona, dando un mayor aprovechamiento al terreno e infraestructura establecida, lo que contribuye al desarrollo de un proyecto con instalaciones y obras complementarias que otorgan una mayor posibilidad de utilización del suelo, congruentes con las políticas, dinámica de crecimiento y saturación de lotes, apoyando a lo señalado en el Plan Municipal 2015-2018, que contempla en su eje 3, la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar; sin embargo se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de construcción, licencia de ejecución de obras de urbanización etc., que se requieran para desarrollar su proyecto, para lo cual debe dar cumplimiento a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, que incluye la dotación de cajones de estacionamiento necesarios para el proyecto, bajo los parámetros señalados en los antecedentes del presente.
- Presentar el dictamen de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, respecto del proyecto pretendido, previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique siendo necesario que se presente evidencia de su cumplimiento.
- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo sus proyectos ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto específico a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- El propietario del predio debe dotar los servicios de infraestructura urbana necesarios para garantizar los servicios para las actividades urbanas requeridas, tales como 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 o el organismo operador correspondiente según corresponda, que incluya las descargas sanitarias, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la Dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y/o con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de participar en la habilitación de espacios públicos de manera proporcional de acuerdo a proyectos que considere pertinente dicha Dependencia, para lo cual a fin de llevar cualquier tipo de trámites, que necesite el Promotor para la obtención de permisos y autorizaciones.
- 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 debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el incremento de densidad de población, por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para la realización de la obra 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 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 autorizado la Modificación de la Normatividad.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del Promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento Validar la documentación presentada por los solicitantes, para la atención de su solicitud.
- En caso de autorizar el H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a habitacional con densidad de población de 260 Hab./Ha., para el predio identificado como lote 12, Manzana 1, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 150 012 con superficie de 22,614.98 m<sup>2</sup> del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3 Delegación Municipal Epigmenio González, conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se debe cubrir los siguientes montos:
- Por la autorización al incremento de densidad de población solicitado, se debe pagar la cantidad de \$ 72,696.00.
- Por emisión de Opinión Técnica se debe pagar la cantidad de \$ 2,355.00

Se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación por parte de la Secretaría del Ayuntamiento, para que sean cubiertos los derechos generados por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, para la emisión del pase de jaca correspondiente, es necesario presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del 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 el promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el Promotor.”

11. Mediante oficio SAY/DAI/2386/2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la solicitud de referencia.

12. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica citada en el considerando 10, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8207/2017 de fecha 22 de noviembre del 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

13. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable el Incremento de Densidad de Población para el Macrolote 12, Manzana 1 del fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, con la finalidad de desarrollar 117 viviendas, de conformidad con la opinión Técnica 265/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 10 del presente Acuerdo.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de noviembre del 2017, en el punto 4, apartado I, inciso 13, del Orden del Día, por Unanimidad de votos de los Integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “...ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el Incremento de Densidad de Población para el macrolote 12, Manzana 1 del fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, con la finalidad de desarrollar 117 viviendas; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el considerando 10 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El promotor deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica 265/17 citada en el Considerando 10 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

**TERCERO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio 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, 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 los siguientes pagos: por la autorización al incremento de densidad de población solicitado, corresponde la cantidad de \$72,696.00, y por Emisión de Opinión Técnica, se debe pagar la cantidad de \$2,355.00 pesos; de conformidad a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, en el entendido de que en caso de no realizarse dichos pagos dentro del ejercicio fiscal citado, los mismos serán actualizados al ejercicio fiscal vigente al momento del pago; mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

**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 a la revocación del presente Acuerdo.

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

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Delegación Municipal Epigmenio González y a la persona moral denominada "Promotora de Casas Platino" 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 29 VEINTINUEVE DE NOVIEMBRE DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

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

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

### **C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de noviembre 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 un máximo de dos locales comerciales y/o de servicios, en el predio ubicado en la calle Mártires de la Democracia No. 134, perteneciente al Asentamiento Humano Amalia Solórzano, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. 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 el Incremento de Densidad de Población en el predio ubicado en la calle Mártires de las Democracia No. 134, perteneciente al Asentamiento Humano Amalia Solórzano, Delegación Municipal Epigmenio González.
9. El 01 de septiembre de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por la C. Claudia Oyola Rangel, mediante el cual solicitó el Incremento de Densidad de Población en el predio ubicado en la calle Mártires de la Democracia No. 134, perteneciente al Asentamiento Humano Amalia Solórzano, Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose el expediente 250/DAI/2017.
10. Se acredita la propiedad mediante Título de Propiedad No. 000000064546 del 19 de junio de 2013, emitida por el Registro Agrario Nacional inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Subdirección Querétaro, en el folio inmobiliario No. 00464273/0001, el 27 de junio de 2013.
11. Mediante el oficio SAY/DAI/1957/2017, el 25 de septiembre 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 a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/1443/2017, la opinión técnica No. 245/17, relativa al Incremento de Densidad de Población a 800 Hab./Ha. y un máximo de dos locales comerciales y/o de servicios, en el predio ubicado en la calle Mártires de la Democracia No. 134, perteneciente al Asentamiento Humano Amalia Solórzano, Delegación Municipal Epigmenio González, cuyo contenido es el siguiente:

**“... ANTECEDENTES:**

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la **C. Claudia Oyola Rangel, solicita el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en la calle Mártires de la Democracia N° 134, identificado como lote 16 de la manzana 3, zona 2 del poblado de San Pablo, perteneciente al Asentamiento Humano denominado Amalia Solórzano, identificado con clave catastral 14 01 001 29 683 016 y superficie de 366.83 m2, Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior con el objeto de regularizar la construcción de una edificación, en la que se desarrollaron seis departamentos y locales comerciales y/o de servicios de primer contacto, mismo que están operando en la actualidad.

2. Se acredita la propiedad del lote 16 de la manzana 3 de la zona 2 del poblado de San Pablo ubicado en Calle Mártires de la Democracia N° 134, del Asentamiento Humano denominado Amalia Solórzano, a favor de la C. Claudia Oyola Rangel, mediante Título de propiedad no. 000000064546, emitido por el Registro Agrario Nacional de fecha 19 de junio de 2013, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Inmobiliario no. 00464273/0001 de fecha 27 de junio de 2013.

De acuerdo a los datos del Título de Propiedad y a la documentación presentada por la solicitante, el predio cuenta con una superficie de 366.83 m2 y se identifica con la clave catastral 14 01 001 29 683 016.

3. De conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), sobre vialidad secundaria (Calle local).

4. Con base en lo anterior y de consulta a la base de datos de la Dirección de Desarrollo Urbano, se emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201407141 de fecha 25 de septiembre de 2014, en el que se dictaminó como prohibido el uso de suelo para ubicar 6 departamentos y 4 locales comerciales y/o de servicios en el predio.

5. Posteriormente y con fecha 27 de abril de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la Viabilidad de Uso de Suelo respecto del predio con domicilio en calle 18 de marzo, colonia Ampliación Amalia Solórzano en el que en base a su ubicación y al uso pretendido se determinó No Viable ubicar cuatro (4) locales comerciales y/o de servicios anexos a seis (6) departamentos, toda vez que la superficie del predio es insuficiente para el número de viviendas solicitado.

6. El Asentamiento Humano denominado Amalia Solórzano, corresponde a un desarrollo regularizado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 20 de marzo de 2012, dentro del marco de la Ley autorizada para regularizar asentamientos que surgieron de manera irregular, en donde predomina la vivienda en uno y dos niveles de tipo popular, sobre el que adicionalmente en algunos de sus lotes se han establecido actividades comerciales y de servicios de tipo básico, considerados de baja intensidad, compatibles con vivienda.

De revisión al plano de lotificación del Asentamiento, se observa que si bien es heterogénea la superficie de los lotes, el correspondiente al predio en estudio cuenta con dimensiones mayores al resto de los lotes, siendo que al momento de su regularización, el predio en estudio ya estaba en construcción conforme a las características y usos referidos en su petición.

7. De acuerdo con los parámetros del citado instrumento de planeación urbana, considerando la densidad habitacional de 300 Hab./Ha (H3) y la superficie de terreno de 366.83 m<sup>2</sup> con que cuenta el predio, está en posibilidad de ubicar un máximo de dos viviendas, por lo que para la regularización de las seis viviendas existentes requiere de una densidad de población de 800 hab./ha., lo que representa un incremento de 500 hab/ha para estar en posibilidad de regularizar con las cuatro viviendas adicionales a las permitidas, además locales adicionales existentes en planta baja, para lo cual se deberán de considerar los siguientes parámetros de construcción dada su zonificación secundaria: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.4 y una altura de construcción máxima permitida de 4 niveles y/o 14.00 metros

8. El promotor presenta una propuesta respecto a la construcción que se pretende regularizar, misma que cuenta con una edificación al frente de la calle Mártires de la Democracia desarrollada en cuatro niveles, con área de estacionamiento en la parte posterior con acceso por la calle 18 de Marzo del mismo desarrollo, y con los siguientes espacios:

Planta Baja: Área comercial con medio baño, espacio para cuatro locales, y área de acceso peatonal a escaleras de distribución de las viviendas.

Nivel 1, 2 y 3: Dos (2) departamentos por nivel, con los siguientes elementos cada uno: Sala-comedor, cocina, 3 recamaras y un baño completo.

9. De revisión al proyecto de distribución de las viviendas, se observan espacios que no cuentan con ventilación e iluminación adecuada, en sala comedor, así como con área para servicios internos en las viviendas, por lo que para su regularización se deberán realizar las adecuaciones pertinentes, de acuerdo al proyecto que le autorice la Dirección de Desarrollo Urbano. Así mismo y respecto a los locales comerciales, para mitigar el impacto por la cantidad de usos existentes en el predio, se propone considera la regularización de un máximo de dos locales comerciales y/o de servicios, con giros de acuerdo de acuerdo a la zonificación secundaria prevista para zona habitacional en que se encuentra, siempre y cuando la superficie máxima de los locales en conjunto sea de 40.00 m<sup>2</sup>.

10. Habiendo realizado visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que en el predio se localiza una construcción desarrollada en cuatro niveles destinada para actividades comerciales y/o de servicios, adicionalmente se observa que la vialidad que le da frente al predio cuenta con un arroyo desarrollado a base de empedrado en regular estado de conservación, contando al frente del predio con guarnición y banquetta de concreto, así mismo en la zona se cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, ubicándose el predio en una zona en donde predomina la vivienda de tipo unifamiliar.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera técnicamente Viable, la autorización para el Incremento en la densidad de población de 300 a 800 hab/ha, para regularizar una edificación de 6 viviendas y un máximo de dos locales comerciales y/o de servicios, en el predio ubicado en la calle Mártires de la Democracia N° 134, identificado con la clave catastral 14 01 001 29 683 016 con superficie de 366.83 m<sup>2</sup> perteneciente al Asentamiento Humano denominado Amalia Solórzano; delegación municipal Epigmenio González.**

Lo anterior al tratarse de una construcción desarrollada previo a la regularización del Asentamiento Humano Amalia Solórzano, al conservar prioritariamente el uso habitacional asignado para el predio, el cual cuenta con una superficie adicional así como considerar dentro del predio espacios para dotación de cajones de estacionamiento necesarios para sus actividades, así como ubicarse en una zona ya consolidada por lo que no tendrá un impacto negativo, permitiendo con su regularización atender en la densificación de

viviendas, dada su conformación física con lo que se dará un mayor aprovechamiento a la infraestructura instalada en el sitio, limitando el uso comercial a un máximo de dos locales siempre y cuando su superficie no rebase en conjunto los 40.00 m2 con actividades de baja intensidad, toda vez que lo propuesto es congruente con 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, y en caso de considerar viable el H. Ayuntamiento de Querétaro, la modificación solicitada respecto a la densidad de población, el desarrollador debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización para la regularización de la licencia de construcción, y permisos necesarios que permitan culminar los trámites correspondientes conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la Delegación Municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar.

- De ser requerido por el área administrativa correspondiente, se podrá solicitar al promovente que se de cumplimiento a lo señalado en el Artículo 327 Código Urbano del Estado de Querétaro, el cual refiere que *“En construcciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, debiendo el propietario del inmueble efectuar las modificaciones determinadas por la autoridad, a fin de que se cumpla con las disposiciones normativas correspondientes”*.

- El propietario debe cubrir las sanciones que por ley correspondan respecto a los avances de construcción de la edificación que se lleva a cabo en el predio en estudio.

- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.

- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y/o con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de participar en la habilitación de espacios públicos de manera proporcional de acuerdo a proyectos que considere pertinente dicha dependencia, para lo cual a fin de llevar cualquier tipo de trámites, que necesite el promotor para la obtención de permisos y autorizaciones, para la regularización de la edificación debe presentar evidencia de cumplimiento de la presente condicionante.

- 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 debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.

- En caso de que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría General de Gobierno y el propietario.

- 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.

- 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.

En caso de autorizar el H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo de habitacional y servicios para regularizar una edificación de 6 viviendas y dos locales comerciales, para el predio ubicado en la calle Mártires de La Democracia No. 134, identificado con la clave catastral 14 01 001 29 683 016 con superficie de 366.83 m<sup>2</sup> perteneciente a la colonia Amalia Solórzano; delegación municipal Epigmenio González, conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se debe cubrir los siguientes montos:

Por la autorización de cambio de uso de suelo solicitado, se debe pagar la cantidad de \$ 9,887.00

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.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el antecedente 12 doce del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8207/2017 de fecha 22 de noviembre 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 a 800 Hab./Ha. y un máximo de dos locales comerciales y/o de servicios, en el predio ubicado en la calle Mártires de la Democracia No. 134, perteneciente al Asentamiento Humano Amalia Solórzano, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, así como por los razonamientos lógico - jurídicos del asunto en particular...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de noviembre de 2017, en el Punto 4, Apartado I, Inciso 11, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “...ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el Incremento de Densidad de Población y un máximo de dos locales comerciales y/o de servicios, en el predio ubicado en la calle Mártires de la Democracia No. 134, perteneciente al Asentamiento Humano Amalia Solórzano, Delegación Municipal Epigmenio González, de acuerdo con el estudio técnico, señalado en el considerando 12 doce del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico citado en el Considerando 12 doce 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 la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, mismo que asciende a la cantidad de 9,887.00 (nueve mil ochocientos ochenta y siete 00/100 M.N.) de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 12 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

**SEXTO.** 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, en donde la participación requerida será definida por las dependencias referidas.

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

## **T R A N S I T O R I O S**

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

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo 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, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal de Epigmenio González y notifique a la C. Claudia Oyola Rangel...".

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 29 DE NOVIEMBRE 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 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.**

### CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de 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.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO... SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro..."

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

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

#### EN MATERIA DE CONDOMINIOS

**Al área encargada del desarrollo urbano**, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, **IV**, V y VII del artículo 244 de este Código.

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

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

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

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

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

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo 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 **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para un condominio**, que no se encuentra en el supuesto del artículo 254 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito, presentado por el C. Guillermo Moreno Ochoa de Echagüen, Representante Legal del Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050, Banco Actinver, S.A. I. de B.M. Grupo Financiero Actinver, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios y Habitacional de Tipo Residencial denominada “**ATELIER**”, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: 3 Condominios conformados de la siguiente manera “**CONDOMINIO A: 79 VIVIENDAS; CONDOMINIO B: 81 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 16 LOCALES COMERCIALES**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

### DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 24,603 de fecha 28 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real 478457/3 de fecha 17 de abril de 2015, se acredita la adquisición del Lote 10, Manzana 21, Etapa 7, con superficie de 14,636.36 m<sup>2</sup>, del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Residencial Caletto, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, siendo propiedad del Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050.

2. Mediante escritura pública número 30,463 de fecha 13 de abril de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00478457/0008 de fecha 18 de mayo de 2016, se hace constar la Protocolización del Deslinde Catastral del Lote 10, Manzana 21, Etapa 7, del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Residencial Caletto, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 14,791.920 m<sup>2</sup>, a solicitud de la institución denominada Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso identificado como Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050.

3. Mediante escritura pública número 26,935 de fecha 21 de abril de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00478457/0006 de fecha 04 de mayo de 2015, se hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario de Actividad Empresarial y Derechos de Reversión, identificado para efectos fiscales como Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050.

4. Mediante Escritura Pública número 27,397 de fecha 8 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial, en el que se otorga Poder General en cuanto a sus facultades, pero especial en cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas y actos de administración limitado, a favor de Guillermo Moreno Ochoa de Echagüen.

5. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0235/2016 de fecha 11 de abril de 2016, 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 ATELIER de tipo residencial, propuesto en el predio ubicado en el fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201603209** autorizado en fecha 26 de abril de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para el predio ubicado en Lote 10, Manzana 21, del fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, superficie de 14,791.92 m<sup>2</sup>, para ubicar una Unidad Condominal con 3 condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: setenta y nueve (79) viviendas, Condominio 2: ochenta y un (81) viviendas, Condominio 3: veinte (20) locales comerciales.

7. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento “Residencial Caletto”, del que se transmiten las áreas de donación para equipamiento urbano por Etapas, entre las que se encuentran la escritura pública número 68,799 de fecha 10 de septiembre de 2008, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los Folios reales 00204752/0001, 00204766/0001, 00204767/0001, 00204822/0001, y 00204879/0001 de fecha 8 de diciembre de 2008, mediante la cual se hace constar la transmisión de propiedad por donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de las siguientes superficies: Una superficie de 22,089.17 m<sup>2</sup>, por concepto de área destinada a equipamiento urbano, una superficie de 510.31 m<sup>2</sup>, por concepto de área verde y una superficie de 13,875.18 m<sup>2</sup>, por concepto de vialidades de la Etapa 4 del fraccionamiento. Así mismo una superficie de 932.57 m<sup>2</sup>, por concepto de área verde y una superficie de 9,460.75 m<sup>2</sup>, por concepto de vialidades de la Etapa 5 del fraccionamiento.

Así mismo mediante escritura pública número 41,747 de fecha 17 de enero de 2007, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 16 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y

del Comercio bajo los folios inmobiliarios 191848/3, 192123/3, 192180/2, 192179/1, el día 10 de marzo de 2010; se formaliza la donación a favor del Municipio de Querétaro de la superficie de 28,504.24 m<sup>2</sup> por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes y la superficie de 70,010.77 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades de la Etapa 3, haciendo notar que la Etapa 7 en que se encuentra el condominio no cuenta con áreas para equipamiento urbano.

8. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201600032** de fecha 07 de mayo de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios, Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ATELIER"**, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: 3 Condominios conformados de la siguiente manera **"CONDominio A: 79 VIVIENDAS; CONDOMINIO B: 81 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 16 LOCALES COMERCIALES"**.

9. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/0701/2017** de fecha 13 de junio de 2017, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios, Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ATELIER"**, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: 3 Condominios conformados de la siguiente manera **"CONDominio A: 79 VIVIENDAS; CONDOMINIO B: 81 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 16 LOCALES COMERCIALES"**.

10. Mediante oficio y planos folio BRJ/APA/088/2017, de fecha 07 de septiembre de 2017, la empresa Provincia Juriquilla, a través de la Gerencia de Infraestructura y Servicios, otorga la autorización para el proyecto de red de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el desarrollo ubicado en lote 10, Manzana 21, Etapa 7 del Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Querétaro.

11. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$6,593.30 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 30/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 8,368,173.93	x1.875%	\$ 156,903.26
<b>Total</b>			<b>\$ 156,903.26</b>

(Ciento cincuenta y seis novecientos tres pesos 26/100 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 Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios y Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ATELIER"**, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: 3 Condominios conformados de la siguiente manera **"CONDominio A: 79 VIVIENDAS; CONDOMINIO B: 81 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 16 LOCALES COMERCIALES"**.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 11 y 12 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.

3. 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 indicados en los Considerados 11 y 12.

4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la factibilidad vigente, para el servicio de agua, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por el organismo operador correspondiente, previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del condominio.

5. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la factibilidad y proyecto autorizado para el servicio de electrificación, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del condominio.

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 al C. Guillermo Moreno Ochoa de Echagüen, Representante Legal del Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050, Banco Actinver, S.A. I. de B.M. Grupo Financiero Actinver, la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE**

**OBRAS DE URBANIZACIÓN** para la Unidad Condominial Comercial y/o Servicios y Habitacional de Tipo Residencial denominada “ATELIER”, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: 3 Condominios conformados de la siguiente manera “**CONDominio A: 79 VIVIENDAS; CONDOMINIO B: 81 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 16 LOCALES COMERCIALES**”.

**SEGUNDO.** El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en los considerandos 11 y 12 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

Una vez hecho los pagos, el promotor deberá remitir copia de los recibos a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

**TERCERO.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la factibilidad vigente, para el servicio de agua, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por el organismo operador correspondiente, previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del condominio.

**CUARTO.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la factibilidad y proyecto autorizado para el servicio de electrificación, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del condominio.

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

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

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

**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.

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

### 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.

**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, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

**CUARTO.** Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al C. Guillermo Moreno Ochoa de Echagüen, Representante Legal del Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050, Banco Actinver, S.A. I. de B.M. Grupo Financiero Actinver.

**QUERÉTARO, QRO., A 09 DE OCTUBRE DE 2017.  
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRIGUEZ PARADA  
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE  
MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

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

#### **C E R T I F I C O:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 5 de diciembre de 2017, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se revocan y delegan facultades de representación ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales para asuntos de interés del Municipio de Querétaro, el cual textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 689, 692 PÁRRAFO PRIMERO, 786 PÁRRAFO SEGUNDO, 795 Y 876 FRACCIÓN I DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO; 174 DE LA LEY DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25 FRACCIÓN I, 2442, 2444 Y 2449 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 30 FRACCIÓN I, 33 FRACCIÓN VI, 38 FRACCIÓN I Y 146 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 7 FRACCIÓN III DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA OFICINA DEL ABOGADO GENERAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 14 y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y**

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro otorga a los ayuntamientos atribuciones para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio.
3. Atento a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los municipios están investidos de personalidad jurídica y dotados de patrimonio propio. La representación legal corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través de los síndicos, de terceros o de la dependencia jurídica especializada, que mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento se determine. La representación también podrá delegarse para asuntos de carácter legal o jurisdiccional y podrá realizarse mediante reglamento o acuerdo, que por su naturaleza, tienen la calidad de documento público y hará prueba plena en cualquier procedimiento de carácter administrativo o jurisdiccional, sin necesidad de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Lo anterior en concordancia con lo dispuesto por el artículo 795 de la Ley Federal del Trabajo.
4. Asimismo el artículo 33 fracción VI de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que el Síndico tendrá la facultad de representar legalmente al municipio ante toda clase de tribunales federales y estatales y delegar esta representación por acuerdo del Ayuntamiento en los casos en que el municipio tenga interés.
5. De igual forma, el Código Civil para el Estado de Querétaro establece en sus artículos 2442, 2444 y 2449 que el mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante, los actos jurídicos que éste le encarga, pudiendo ser objeto del mismo todos los actos lícitos para los que la ley no exige la intervención personal del interesado.
6. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de junio de 2017, el Honorable Ayuntamiento aprobó el Acuerdo por el que se revocan y delegan facultades de representación ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales, para asuntos de interés del Municipio de Querétaro, delegando dichas facultades, a la Lic. Laura Reséndiz Ramírez.
7. Mediante oficio SSPM/CGAJ/6612/2017 de fecha 23 de octubre de 2017, suscrito por el Licenciado Juan Luis Ferrusca Ortiz, Secretario de Seguridad Pública Municipal de Querétaro, informó al Lic. David Antonio Carro Ayala, Abogado General, que la Lic. Laura Reséndiz Ramírez causó baja de la Secretaría a su cargo, por lo que solicita se realicen las gestiones necesarias para la revocación de la Representación Legal del Municipio a favor de dicha persona.
8. En fecha 8 de noviembre de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SGG/368/2017 suscrito por el Lic. Lorenzo Manuel Velázquez Pegueros, Secretario General de Gobierno Municipal, solicitando, en seguimiento al oficio SSPM/CGAJ/6612/2017 suscrito por el Lic. Juan Luis Ferrusca Ortiz, Secretario de Seguridad Pública Municipal de Querétaro, realizar las gestiones necesarias para la revocación de la Representación Legal del Municipio de Querétaro a favor de la Lic. Laura Reséndiz Ramírez.
9. Por oficio OAG/DCVO/3801-2787/2017, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 23 de noviembre de 2017, el Lic. David Antonio Carro Ayala, Abogado General, solicitó la Delegación de Facultades de Representación a favor de la Lic. Alicia Eréndira Roque

Trejo; lo anterior en términos de lo dispuesto en el artículo 7 fracción III de su Reglamento Interior de la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, que prevé entre otras, la de representar legalmente al Municipio de Querétaro en términos del artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y, solicitar al Ayuntamiento los acuerdos delegatorios de dicha representación a favor de quien lo considere. Formándose para tal efecto en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente CG/432/DPC/2017.

**10.** Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio SAY/8337/2017 de fecha 28 de noviembre de 2017, se remitió el expediente a los integrantes de la Comisión de Gobernación para su discusión y análisis.

**11.** 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 dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Gobernación en concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal 2015-2018 establece en su Eje 5 "Gobierno Abierto", como objetivo general, aumentar la confianza de la sociedad en la gestión municipal a través del gobierno abierto, la participación ciudadana y la gestión para resultados con sentido ético, partiendo de la estrategia de implementar mecanismos para la simplificación administrativa, la optimización de los recursos, la transparencia y la rendición de cuentas, así como para el logro de resultados en beneficio de la población del Municipio de Querétaro, éste órgano colegiado así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, consideran viable la delegación de las facultades de representación del Síndico Municipal ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales, para asuntos concernientes de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro, a favor de la Licenciada Alicia Eréndira Roque Trejo, Analista Jurídico de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de Querétaro, para que actúe en asuntos de carácter legal o jurisdiccional, ante toda clase de personas y autoridades judiciales y administrativas, civiles, penales y del trabajo federales y locales; específicamente para articular y absolver posiciones, desistirse, transigir y celebrar convenio en juicios o fuera de él y con la mayor amplitud posible, autorizándole expresamente para presentar querrelas o denuncias ante el Ministerio Público y constituirse en tercero coadyuvante del mismo, otorgar perdón y en general todas aquellas que requieran cláusula especial, siendo estas enunciativas y no limitativas para que inicien, prosigan, determinen o desistan de toda clase de juicios, recursos o arbitrajes y procedimientos de cualquier orden, inclusive en juicios de amparo, autorizándole expresamente para que lo represente ante los Tribunales del Trabajo, con plenitud de facultades en los términos de los artículos 692 y 876 de la Ley Federal del Trabajo, y artículo 174 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, en consecuencia, comparecer y representarlo en las audiencias conciliatorias y en la totalidad del juicio, con plenitud de facultades para los diferentes actos procesales, inclusive para decidir sobre arreglos, transacciones, liquidaciones, indemnizaciones y todo lo relacionado a quejas o demandas de trabajadores al servicio del Municipio de Querétaro..."

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 3, apartado I, inciso 1) del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

**...ACUERDO:**

**PRIMERO.** Se revocan las facultades de representación delegadas a favor de la Lic. Laura Reséndiz Ramírez, otorgadas en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017.

**SEGUNDO.** Se autoriza la delegación de las facultades de representación de la Síndico Municipal a favor de la Licenciada Alicia Eréndira Roque Trejo, Analista Jurídico adscrita a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de Querétaro, en los términos precisados en el Considerando 11 del presente Acuerdo.

**TRANSITORIOS:**

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

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor a partir del día siguiente de su aprobación.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a las Síndicos Municipales, al Secretario de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro, al Titular de la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, al Auditor de Fiscalización del Municipio de Querétaro y a las Licenciadas Laura Reséndiz Ramírez y Alicia Eréndira Roque Trejo."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 5 DE DICIEMBRE 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 28 de noviembre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Regularización, Denominación, Nomenclatura de Vialidades, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes del Asentamiento Humano Denominado "Manantial de la Estacada", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

**"CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A D, F Y G DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A, C, D Y E, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 8, 13 FRACCIONES I, III, IV Y XII, 14 FRACCIONES IV Y VII, 28 FRACCIONES IV Y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2 FRACCIÓN II, 6, 7 FRACCIÓN VIII, 8 FRACCIÓN VIII, 9 XI, ULTIMO PÁRRAFO DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 1, 2 FRACCIÓN I, 3, 4, 6 FRACCIÓN IV, 7, 9 III, IV V Y VI, 17, 23, 25 Y 26 DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 70 Y 73 DEL CODIGO MUNICIPAL, 26,27 Y 28 FRACCIÓN IV Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y**

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 1 de Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, tiene por objeto establecer los supuestos para la regularización de los asentamientos humanos irregulares del Estado de Querétaro, regular el procedimiento para ello y fijar las bases de coordinación entre las autoridades que intervienen en su aplicación. En el que se desprende también que la regularización de los asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales, se realizará conforme al artículo 1 la Ley General de Asentamientos Humanos, así como el artículo 93 Fracción V de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural.
4. Considerando que la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, en su artículo 2, fracción I, considera que el Asentamiento humano irregulares es el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.
5. Que atendiendo a lo indicado en la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro vigente a la fecha, los artículos que van del 3 al 9, establecen que corresponde al Honorable Ayuntamiento de Querétaro, proveer lo relativo a la Autorización de la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Manantial de la Estacada", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
6. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
7. Desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente que el Asentamiento Humano denominado "Manantial de la Estacada", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, que este cumple con los requisitos que establece el artículo 7 de Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentran que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento atendiendo las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; Tener una ocupación real mayor al cuarenta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.
8. Considerando lo anterior, es necesario regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable, y de conformidad con la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, aprobada con fecha 25 de junio de 2013 por la LVII Legislatura del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" N° 43 de

fecha 30 de agosto del 2013, y que de acuerdo al Transitorio Primero y Segundo entrará en vigor al día siguiente de su publicación y su vigencia será de tres años, concluyendo ésta el día 30 de agosto del 2016, instrumento jurídico que tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento.

9. Por ello corresponde al Honorable Ayuntamiento resolver lo referente a la Autorización de la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Manantial de la Estacada", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

10. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la Dirección de Regularización Territorial, relativa a la Autorización de la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Manantial de la Estacada", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y la cual fue radicada bajo el expediente número **53/DSRJ**; la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 17 de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, que señala que de colmarse los supuestos contenidos en el artículo 7 de la misma, la autoridad competente para sustanciar el procedimiento de regularización, procederá a elaborar el dictamen que recomiende la viabilidad de la regularización o no del asentamiento humano, por lo que la Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficio SAY/DAI/2296/2017 de fecha 01 de noviembre de 2017, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

11. Mediante opinión técnica recibida en la Secretaría del Ayuntamiento, relativa a la Regularización, Nomenclatura de Vialidades, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes del Asentamiento Humano Denominado "Manantial de la Estacada", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, la Secretaría de Desarrollo Sostenible informa lo siguiente:

#### "ANTECEDENTES:

1. Mediante oficio Número DRT/570/2017, con fecha 11 de septiembre de 2017 dirigido al Secretario del Ayuntamiento, Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, el Lic. Fernando Rodríguez Serrato, solicita la **Regularización del Asentamiento Humano Denominado "Manantial de La Estacada", que incluye la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización de Nomenclatura y Venta de Lotes, que se localiza en una fracción de la Ex Hacienda Trojes de San Antonio, colindando con el Ejido y Fundo Legal de La Estacada, Delegación Santa Rosa Jáuregui de este Municipio.**

2. Lo anterior con el objeto de regularizar el Asentamiento Humano, el cual ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable, y de conformidad con la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, aprobada con fecha 25 de junio de 2013 por la LVII Legislatura del Estado de Querétaro, instrumento jurídico que tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento. Derivado de lo anterior y de conformidad con lo señalado en el Artículo 26, de la Sección Cuarta del Acuerdo de procedencia de la citada Ley, **la Regularización contendrá la autorización del nombre del Asentamiento, el plano de lotificación, la nomenclatura y la venta de lotes.**

3. Se acredita la propiedad a favor del Ing. José Alberto Quijano Legarreta, de los predios identificados como Lote I, Lote E y Lote F que se ubican o conocen como fracciones de la ex hacienda Trojes de San Antonio, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, mediante el Escritura Pública número 3,236 de fecha 26 de febrero de 1987, otorgada ante la fe del Licenciado José Luis de Jesús Pérez Esquivel, entonces Notario Adscrito a la Notaría Pública número 19 de esta Demarcación notarial cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la partida 149, libro 86, Serie C de fecha 2 de junio de 1987.

4. Mediante Escritura Pública No. 32,888 de fecha 04 de septiembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Público Titular de la Notaría No. 25 de esta Demarcación Notarial, se hace constar el poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Riguroso Dominio, con carácter de irrevocable, limitado en cuanto a su objeto única y exclusivamente los predios identificados como Lote I, Lote E y Lote F que se ubican o conocen como fracciones de la ex hacienda Trojes de San Antonio, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui con superficie de 159,219.958 m2 que otorga el Ing. José Alberto Quijano Legarreta, en su carácter de propietario, a favor Municipio de Querétaro, instrumento jurídico inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio 2062/17 de fecha 19 de septiembre de 2017.

5. Mediante la Escritura Pública No. 31,796 de fecha 24 de abril de 2014, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular de la Notaría Pública Número 21 de esta Ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio de personas morales 00011442/0001 con fecha 07 de agosto de 2014, se protocoliza la Constitución de la Asociación denominada "Asociación Civil Manantial de la Estacada", A. C.

6. Habiendo revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Documento Técnico Jurídico de Planeación Urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", de fecha 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el

Folio 0007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, una superficie aproximada de 74,996.19 m2 de la poligonal conformada por las fracciones en estudio, cuenta con uso Habitacional, Rural, Comercial y de Servicios (HRCS) y el resto cuenta con uso de suelo de preservación Ecológica Agrícola (PEA)

7. De revisión al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, se verificó que una fracción de la poligonal ubicada al norte del predio se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) número 26 denominada Zona Urbana Querétaro Norte.

8. Así mismo una superficie aproximada de 23,173.11 m2 forma parte de la unidad de Gestión Ambiental (UGA) número 20 denominada "Ojo de Agua/La Gotera", cuya política es de Aprovechamiento Sustentable.

9. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de abril de 2017, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional, Rural, Comercial y Servicios (HRCS) para una superficie aproximada de 59,050.658 m2 de la poligonal formada por fracciones de la Ex Hacienda Trojes de San Antonio, colindantes a la comunidad de La Estacada, Delegación Santa Rosa Jáuregui para su incorporación en el proceso de regularización del asentamiento humano denominado Manantial La Estacada.

10. El promotor no presenta información de cumplimiento de los Acuerdos SEGUNDO, TERCERO y CUARTO del citado Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de abril de 2017, por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo referido en el punto anterior.

11. Mediante oficio UMPC/1184/2015 de fecha 09 de septiembre de 2015, la Unidad Municipal de Protección Civil emite el Dictamen FACTIBLE del Asentamiento Humano denominado "Manantial de la Estacada" para continuar con el proceso de regularización.

12. Mediante oficio COPLADEM/180-03/2015 de fecha 5 de marzo de 2015, la Coordinación General del COPLADEM emitió la factibilidad para la introducción de servicios faltantes en el Asentamiento en estudio, en el cual se establece una porcentaje de habitabilidad del 63.37%.

13. Con fecha 30 de enero de 2015, la Dirección de Regularización Territorial del Municipio de Querétaro emitió el Acuerdo de inicio de Procedimiento de Regularización para el Asentamiento Humano denominado "Manantial de La Estacada", mediante el cual se tiene por incorporado al Programa de Regularización Territorial del Municipio de Querétaro.

14. Mediante oficio con folio número DDU/COU/FC/3729/2017 con fecha 31 de agosto de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió la Autorización al proyecto de Lotificación del Asentamiento Humano denominado "**Manantial de la Estacada**", del cual las superficies, se desglosan de la siguiente manera:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES				
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	%	No. LOTES	No. VIVIENDAS
Superficie Habitacional	119,370.116	75.93%	107	107
Área Verde	434.934	0.28%	1	-
Superficie de Afectación(UGA 20)	23,171.037	14.74%	-	-
Superficie Vial	14,243.871	9.06%	-	-
<b>Total del Asentamiento (Desarrollo)</b>	<b>157,219.958</b>	<b>100.00%</b>	<b>108</b>	<b>107</b>

Quedando condicionada la superficie de afectación a lo siguiente:

• "Con base en lo anterior, esta Dirección emite la Autorización del proyecto de Lotificación del Asentamiento Humano "Manantial La Estacada", ubicado en una fracción de la Ex Hacienda Trojes de San Antonio, colindando con el Ejido y Fundo Legal de La Estacada, Delegación Santa Rosa Jáuregui de este Municipio, a excepción de la superficie de 23,173.11 m2 pertenecientes a la UGA 20 "Ojo de Agua /La Gotera" con política de aprovechamiento Sustentable, incompatible con uso habitacional, misma que será posible su incorporación a usos urbanos hasta en tanto cuente con la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL)."

15. Por lo anterior, se acepta recibir por concepto de vialidades del Asentamiento Humano la superficie de **14,243.871 m<sup>2</sup>** por concepto de vialidades, además de la superficie de **434.934 m<sup>2</sup>** por concepto de Áreas Verdes, dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a favor del Municipio de Querétaro a título gratuito, quedando su cumplimiento bajo responsabilidad de la Dirección de Regularización Territorial del Municipio de Querétaro.

16. De acuerdo con la información presentada por la Dirección de Regularización Territorial, se verificó que el Asentamiento Humano "Manantial de la Estacada" cuenta con servicios básicos de infraestructura, en lo que se refiere a la electrificación 100% y alumbrado público parcial, referente al drenaje sanitario se encuentra con un avance ejecutado de 95%, el suministro de agua potable a los habitantes se encuentra en un 95%, contando con vialidades trazadas a nivel de terracería. Derivado de lo anterior, la Asociación Civil denominada "Asociación Civil Manantial de la Estacada", A. C, deberá celebrar un Convenio de Participación con el Ayuntamiento para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, con la dotación de servicios e infraestructura correspondientes, que incluye banquetas y pavimento en arroyos; en tanto, la Asociación será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal.

17. Para dar cumplimiento al punto anterior, con fecha 15 de septiembre de 2017 se firmó el Convenio de Participación entre la sociedad denominada "Asociación Civil Manantial de la Estacada", A. C y el Municipio de Querétaro en el cual se establece la obligación de la asociación a gestionar y ejecutar la obras de urbanización faltantes en el Asentamiento Humano "Manantial de la Estacada".

18. Con fecha 11 de septiembre de 2017, la Dirección de Regularización Territorial emite el Dictamen que determina la Viabilidad de la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Manantial de la Estacada" ubicado en una fracción de la Ex Hacienda Trojes de San Antonio, colindando con el Ejido y Fundo Legal de La Estacada, Delegación Santa Rosa Jáuregui de este Municipio.

19. Referente a la nomenclatura propuesta por la Asociación "Asociación Civil Manantial de la Estacada", A. C para las calles que integran el Asentamiento, se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Calle Colima
- Calle Chiapas
- Calle Veracruz
- Calle Aguascalientes
- Calle Tijuana
- Calle Chihuahua
- Andador Morelia
- Calle Baja California Norte
- Calle Quintana Roo
- Andador México
- Andador Villa Hermosa
- Calle San Luis
- Calle Villa Hermosa
- Andador Vallarta.

Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, se considera Factible su autorización de acuerdo con lo descrito.

20. Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable solicita sea sometido a consideración del H. Cabildo para su aprobación definitiva dicha nomenclatura y asimismo el Promotor deberá cubrir el pago correspondiente de los derechos de nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos para el año 2017.

<b>CÁLCULO DE NOMENCLATURA MANANTIAL DE LA ESTACADA</b>				
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>LONGITUD ML.</b>	<b>POR CADA</b>	<b>POR CADA 10.00 MTS.</b>	<b>TOTAL</b>
		<b>100.00 ML</b>	<b>EXCEDENTE</b>	
		<b>\$ 621.28</b>	<b>\$ 64.17</b>	
<b>CALLE COLIMA</b>	181.70	\$621.28	\$513.33	<b>\$1,134.61</b>
<b>CALLE CHIAPAS</b>	94.14	\$621.28	\$0.00	<b>\$621.28</b>
<b>CALLE VERACRUZ</b>	209.19	\$1,242.57	\$0.00	<b>\$1,242.57</b>
<b>CALLE AGUASCALIENTES</b>	216.74	\$1,242.57	\$64.17	<b>\$1,306.73</b>
<b>CALLE TIJUANA</b>	380.57	\$1,863.85	\$513.33	<b>\$2,377.18</b>
<b>CALLE CHIHUAHUA</b>	325.66	\$1,863.85	\$128.33	<b>\$1,992.18</b>
<b>ANDADOR MORELIA</b>	74.93	\$621.28	\$0.00	<b>\$621.28</b>
<b>CALLE BAJA CALIFORNIA NORTE</b>	290.79	\$1,242.57	\$577.50	<b>\$1,820.06</b>
<b>CALLE QUINTANA ROO</b>	39.66	\$621.28	\$0.00	<b>\$621.28</b>
<b>ANDADOR MÉXICO</b>	74.52	\$621.28	\$0.00	<b>\$621.28</b>
<b>ANDADOR VILLA HERMOSA</b>	46.03	\$621.28	\$0.00	<b>\$621.28</b>
<b>CALLE SAN LUIS</b>	213.60	\$1,242.57	\$64.17	<b>\$1,306.73</b>
<b>CALLE VILLA HERMOSA</b>	62.37	\$621.28	\$0.00	<b>\$621.28</b>
<b>ANDADOR VALLARTA</b>	87.87	\$621.28	\$0.00	<b>\$621.28</b>
			<b>TOTAL</b>	<b>\$15,529.05</b>

**(Quince Mil Quinientos Veintinueve pesos 05/100 M. N.)**

La sociedad "Asociación Civil Manantial de la Estacada", A. C. deberá instalar las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se indique por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro.

21. En las Escrituras de Propiedad individuales que se emitan a favor de los Colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinaran a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

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 del Asentamiento "Manantial de la Estacada" las siguientes cantidades:

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL DEL ASENTAMIENTO			
Superficie Vendible Habitacional	119,370.116 m2 x	\$9.06	\$ 1,081,493.25
<b>T O T A L</b>			<b>\$ 1,081,493.25</b>

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 Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Asentamiento Humano "Manantial de la Estacada", la cantidad de \$3,296.64 (Tres mil doscientos noventa y seis pesos 64/100 M.N.).

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 Denominación y Asignación de Nomenclatura del Asentamiento Humano "Manantial de la Estacada", la cantidad de \$1, 884.23 (Un mil Ochocientos ochenta y cuatro pesos 23/100 M.N.)

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 Técnicos por la Autorización Provisional de Venta de Lotes de Asentamiento Humano "Manantial de la Estacada", de \$3,296.64 (Tres mil doscientos noventa y seis pesos 64/100 M.N.).

26. Una vez autorizada la Nomenclatura del Asentamiento, la "Asociación Civil Manantial de la Estacada", A. C. deberá instalar las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se indique por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro.

27. En las Escrituras de Propiedad individuales que se emitan a favor de los Colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinaran a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

#### OPINIÓN TÉCNICA.

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base a los puntos anteriormente expuestos, de acuerdo con los lineamientos de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" el día 13 de enero de 2017, la Secretaría de Desarrollo Sostenible considera FACTIBLE la **Autorización de la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Manantial de la Estacada"** ubicado en una fracción de la Ex Hacienda Trojes de San Antonio, colindando con el Ejido y Fundo Legal de La Estacada, Delegación Santa Rosa Jáuregui de este Municipio, lo que comprende **la Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización de Nomenclatura y Venta de Lotes y los lineamientos para llevar a cabo la escrituración de la propiedad a favor de los beneficiarios** conforme al plano de Autorización del proyecto de Lotificación emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano con oficio número DDU/COU/FC/3729/2017 con fecha 31 de agosto de 2017.

Por lo anterior, se acepta recibir por concepto de vialidades del Asentamiento Humano la superficie de **14,243.871 m<sup>2</sup>** por concepto de vialidades, además de la superficie de **434.934 m<sup>2</sup>** por concepto de Áreas Verdes, dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a favor del Municipio de Querétaro a título gratuito, quedando su cumplimiento bajo responsabilidad de la Dirección de Regularización Territorial del Municipio de Querétaro.

Se somete a consideración del H. Ayuntamiento la autorización de la Nomenclatura de Calles de acuerdo con los nombres siguientes:

- Calle Colima
- Calle Chiapas
- Calle Veracruz
- Calle Aguascalientes
- Calle Tijuana
- Calle Chihuahua
- Andador Morelia
- Calle Baja California Norte
- Calle Quintana Roo
- Andador México
- Andador Villa Hermosa
- Calle San Luis
- Calle Villa Hermosa
- Andador Vallarta.

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago por derechos de nomenclatura indicados en el Antecedente 20 de la presente Opinión Técnica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago de los impuestos señalados en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, que el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, por concepto de Superficie Vendible Habitacional del Asentamiento "Manantial de la Estacada" las siguientes cantidades:

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL DEL ASENTAMIENTO			
Superficie Vendible Habitacional	119,370.116 m2 x	\$9.06	\$ 1,081,493.25
TOTAL			\$ 1,081,493.25

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago de los impuestos señalados en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, que el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, por concepto de los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Asentamiento Humano "Manantial de la Estacada", la cantidad de \$3,296.64 (Tres mil doscientos noventa y seis pesos 64/100 M.N.).

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago de los impuestos señalados en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, que el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, por concepto de los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Denominación y Asignación de Nomenclatura del Asentamiento Humano "Manantial de la Estacada", la cantidad de \$1,884.23 (Un mil Ochocientos ochenta y cuatro pesos 23/100 M.N.).

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago de los impuestos señalados en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, que el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, por concepto de los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización Provisional de Venta de Lotes de Asentamiento Humano "Manantial de la Estacada", por la cantidad de \$3,296.64 (Tres mil doscientos noventa y seis pesos 64/100 M.N.).

Asimismo, la definición de los términos para dicha autorización, quedan a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología para su análisis y dictamen de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás Ordenamientos Legales aplicables.

El presente se fundamenta en lo dispuesto por la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" el día 13 de enero de 2017

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el citado estudio técnico, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8207/2017 de fecha 22 de noviembre de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

13. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera factible la autorización de la autorización de la Regularización, Nomenclatura de Vialidades, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes del Asentamiento Humano Denominado "Manantial de la Estacada", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de noviembre de 2017, en el Punto 4, Apartado I, Inciso 8, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### "...ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Manantial de la Estacada", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica referida en el Considerando 11 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO. SE AUTORIZA** la Denominación del Asentamiento Humano denominado “Manantial de la Estacada”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica referida en el Considerando 11 del presente Acuerdo.

**TERCERO. SE AUTORIZA** la Nomenclatura de vialidades para el Asentamiento Humano denominado “Manantial de la Estacada”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en los términos expresados en el Antecedente 19, del Considerando 11 del presente Acuerdo, debiendo la Asociación denominada “Manantial de la Estacada”, A.C., realizar el pago correspondiente e instalar a su costa las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y diseño elaborado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

**CUARTO. SE AUTORIZA** la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Asentamiento Humano denominado “Manantial de la Estacada”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica referida en el Considerando 11 del presente Acuerdo.

**QUINTO. SE AUTORIZA** la Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Manantial de la Estacada”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica referida en el Considerando 11 del presente Acuerdo.

**SEXTO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que en coordinación con la Dirección de Regularización Territorial, realicen los trámites y gestiones correspondientes para la transmisión al Municipio de Querétaro a título gratuito y mediante escritura pública, de la superficie establecida en el Antecedente 10 del la Opinión Técnica referida en el Considerando 11 del presente Acuerdo, remitiendo el primer testimonio original a la Secretaría de Administración y copia certificada de la misma, a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

**SÉPTIMO.** En las escrituras de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que 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.

**OCTAVO.** A falta de cumplimiento de cualquiera de las disposiciones del presente Acuerdo, por parte de la asociación de colonos, o de alguna de las obligaciones que hubieran contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de la regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

**NOVENO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General, realice la protocolización del presente acuerdo y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, hecho lo cual deberá remitir el primer testimonio a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y copia de este, a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Administración, para conocimiento.

**DÉCIMO.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro y artículo 26 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares del Estado De Querétaro, vigente hasta el 30 de agosto de 2016, se exenta del pago de los derechos e impuestos descritos dentro de la opinión técnica descrita en el Considerando 11 del presente Acuerdo.

#### TRANSITORIOS

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

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente señalados.

**TERCERO.** Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría de Gobierno Municipal para que de manera conjunta y coordinada con la Dirección de Regularización Territorial, den seguimiento al cumplimiento del presente Acuerdo 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, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Oficina del Abogado General, Dirección de Regularización Territorial, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la persona moral denominada “Manantial de la Estacada”, A.C., a través de su Representante Legal...”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 29 DE NOVIEMBRE DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

**C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de noviembre 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 100 Hab./Ha. (H1) para la Fracción "D" de la Parcela 485 Z-4 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con la finalidad de dar continuidad al proceso de Regularización del Asentamiento Humano denominado "Villas de Santa Rosa", 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 uso de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante oficio DRT/509/2017 de fecha 08 de agosto 2017, el Lic. Fernando Rodríguez Serrato, Director de Regularización Territorial solicita "...el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) al de uso habitacional únicamente en lo que respecta el polígono que envuelve el asentamiento humano irregular "Villas de Santa Rosa"...", esto con la finalidad de llevar a cabo la regularización de dicho asentamiento; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **220/DAI/2017**.
5. Se acredita la propiedad del predio donde se localiza el asentamiento humano irregular "Villas de Santa Rosa" mediante Título de Propiedad número 3021 de fecha 30 de marzo de 2011, expedido por el Registro Agrario Nacional e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 384173/1 de fecha 03 de mayo de 2011.
6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1819/2017 de fecha 01 de septiembre de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, dependencia que mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/1153/2017 remite la opinión técnica número 197/17 y de la cual se desprende lo siguiente:

**"...Antecedentes**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Fernando Rodríguez Serrato, Director de Regularización Territorial, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola a uso Habitacional para una fracción de la Parcela 485 Z-1 P ½ del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo la regularización de un Asentamiento Humano que se encuentra en el sitio, al que se pretende denominar Villas de Santa Rosa, el cual se manifiesta está conformado por 18 lotes.

2. Se acredita la propiedad de la Parcela 485 Z-4 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, a favor del C. J. Eugenio Anaya Morales, mediante Título de Propiedad 00000006021, emitido por el Registro Agrario Nacional, parcela que cuenta con una superficie de 6-09-61.60 hectáreas.
3. Con fecha 3 de enero de 2013, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emite la licencia de subdivisión FUS201200875, a través del cual se autorizó la subdivisión de la Parcela 485 Z-4 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en cuatro fracciones, de las cuales, la fracción identificada como fracción D, con superficie de 9,937.376 m2, corresponde a la poligonal en la que se conformaron lotes para desarrollo de vivienda.
4. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado

“La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de Abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que la Parcela 485 Z-4 P ½ del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, cuenta con un Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

5. Así mismo y de conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que la Parcela en estudio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental número 100 denominada Zona Urbana de Querétaro, cuya política establecida es Urbana.

6. De acuerdo con lo señalado en la petición por el Lic. Fernando Rodríguez Serrato, Director de Regularización Territorial, en la fracción a la que se pretende modificar el uso de suelo, se generó un asentamiento humano de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable y con una antigüedad aproximada de 12 años, actualmente conformado por 18 lotes de diversas dimensiones, Asentamiento Humano que se pretende incluir dentro del proceso de regularización a fin de permitir dar certeza jurídica sobre su propiedad a los residentes que en el habitan, para lo cual se requiere previamente modificar el uso de suelo.

7. La Parcela 485 Z-4 P ½ del Ejido de Santa Rosa Jáuregui de la que se desprende la fracción en estudio, corresponde a un predio ubicado en un punto intermedio entre la zona de acceso a Juriquilla y los asentamientos que se han conformado al oriente de Santa Rosa Jáuregui, en la que se han establecido actividades comerciales y servicios de borde de apoyo a los automovilistas que transitan sobre la carretera Federal 57 en su trayectoria hacia San Luis Potosí, que incluye un paradero con una gasolinera y bodegas y que por su ubicación está próxima a incorporarse a colonias ubicadas al norte y en proceso de consolidación, y de la que la fracción B resultante de la subdivisión mencionada anteriormente, mediante Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 12 de julio de 2011, se autorizó el cambio de uso de suelo a Comercio y servicios (CS) para la instalación de una estación de servicios (gasolinera) y un auto-hotel, a la que se integran viviendas desarrolladas al interior se la poligonal en estudio.

El acceso hacia la parcela se genera a través de la lateral de la carretera Federal 57, vialidad regional de la que un tramo que comunica la zona de Juriquilla con Santa Rosa Jáuregui fue recientemente habilitado por Gobierno del Estado, no obstante no cuenta con un sistema de conducción de agua potable y alcantarillado, observando líneas de energía eléctrica cercanas al sitio, careciendo de alumbrado público, donde la cobertura más cercana de servicios se encuentra al norte y al poniente en la cabecera de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, derivado de lo anterior, no se presenta por parte del promotor la información en la que se garantice por parte de la Comisión Estatal del Agua (CEA) y Comisión Federal de Electricidad (CFE), la dotación de servicios al interior del área en estudio.

8. En lo que se refiere al predio en estudio, cuenta en su interior con vialidades que dan acceso a diversos lotes, con comunicación hacia un camino vecinal a nivel de terracería y sin servicios, ubicado en su colindancia norte y que se conecta con la carretera Federal 57, por lo que los colonos deberán participar en la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarios para un uso adecuado de integración hacia la zona urbana.

Así mismo y de acuerdo con la información presentada por la Dirección de Regularización Territorial, la fracción en estudio cuenta con una superficie de 9,937.376 m<sup>2</sup>, en la que se ubica el Asentamiento Humano que se pretende regularizar con 18 lotes con uso habitacional y superficie diversas que van de 180.82 m<sup>2</sup> a 3,409.44 m<sup>2</sup>, siendo que para su regularización requieren de modificar a uso de suelo habitacional con densidad de 100 hab./ha. (H1), con lo que se podrían regularizar hasta 20 lotes unifamiliares.

9. De visita al sitio se verifico que se accede a la zona a través la carretera Querétaro- San Luis Potosí (Carretera 57), vialidad en proceso de ampliación en la zona, que cuenta con carpeta asfáltica en su sección de rodamiento, misma que se encuentra en buen estado de conservación y sobre la cual se da un flujo continuo de vehículos de transporte pesado y transporte privado y público, que comunica con un camino del Ejido Santa Rosa Jáuregui, a nivel de terracería que comunica al asentamiento humano, el cual en su interior cuenta con vialidades a base de terracería que carecen de infraestructura, urbanización y servicios.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso habitacional con densidad de población de 100 hab./ha (H1) para la fracción “D” de la Parcela 485 Z-4 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie aproximada de 9,937.376 m<sup>2</sup>, con el objeto de dar continuidad al proceso de regularización del Asentamiento Humano de nominado Villas de Santa Rosa Jáuregui ubicado en el sitio.

Lo anterior al encontrarse en un área en proceso de consolidación e integración hacia una zona urbana ubicada al norte, por lo que el uso es para regularizar un desarrollo habitacional existente en el inmueble, lo que no modifica la estructura urbana de la zona, ya que de información de la Dirección de Regularización Territorial, el Asentamiento Humano cuenta con una antigüedad aproximada de 12 años, y que permitirá dar cumplimiento a los lineamientos básicos para su regularización a través de la “Ley para la regularización de Asentamientos Humanos irregulares, predios urbanos, predios rústicos, predios familiares y predios sociales del Estado de Querétaro”, aprobado con fecha 29 de septiembre de 2016 por la LVIII Legislatura del Estado de Querétaro, dando certeza jurídica de la propiedad de los particulares poseedores de los lotes, y que con su regularización se logrará su ordenamiento urbano por la ocupación de una superficie al interior de la mancha urbana de la ciudad, lo que es coherente con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla en su eje 3, la generación de una Ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, lo que permitirá ocupar los vacíos urbanos existentes al interior de la ciudad, no obstante y en caso de que el H. Ayuntamiento autorice la modificación de suelo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Se deberá garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del asentamiento existente en el sitio, por parte de los colonos del desarrollo, con la dotación de servicios e infraestructura correspondientes por parte de los colonos, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, necesarias para dotar a la Parcela de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, presentando un programa de obras de urbanización, y su ejecución bajo los lineamientos que acuerden en dicho convenio, de conformidad con los lineamientos señalados en la Ley Correspondiente, y conforme a los convenios que se lleven a cabo con el Municipio de Querétaro.
- 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, así como realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular a la vialidad que da acceso a la Parcela, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad y/o la secretaría de Obras Públicas le autorice, destacando que el costo de las obras correrán por cuenta del promotor.
- Con la finalidad de determinar la superficie real a modificar, es necesario que se lleven a cabo los trabajos técnicos necesarios, validados por la Dirección de Regularización Territorial, y la Dirección de Catastro Municipal, los cuales serán tomados como validos para cualquier tipo de trámite que se lleve a cabo ante las autoridades y/o dependencias correspondientes.
- La Dirección de Regularización Territorial del Municipio de Querétaro, deberá llevar a cabo los procedimientos correspondientes, que permitan llevar a cabo la regularización del Asentamiento Humano ubicado en el predio.
- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Querétaro, debe emitir su análisis y opinión de riesgos, que garanticen la seguridad los habitantes del Asentamiento Humano, a fin de constatar la inexistencia de riesgos al interior del área a la que se pretende modificar el uso de suelo.
- El uso de suelo de los lotes que se pretenden regularizar, será exclusivamente para el desarrollo de vivienda, y bajo los parámetros autorizados para una densidad de población de 100 hab./ha. (H1).
- 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 debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo solicitada.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- La verificación y validación de los documentos de propiedad presentados, es responsabilidad de la Dirección de Regularización Territorial, así como de la Secretaría del 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.

7. Mediante oficio SAY/DAI/1820/2017 de fecha 01 de septiembre 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente al Cambio de Uso de Suelo a 100 Hab./Ha. (H1) para la Fracción "D" de la Parcela 485 Z-4 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie aproximada de 9,937.376 m<sup>2</sup>, con la finalidad de dar continuidad al proceso de Regularización del Asentamiento Humano denominado "Villas de Santa Rosa".

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8207/2017 de fecha 22 de noviembre de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a 100 Hab./Ha. (H1) para

la Fracción "D" de la Parcela 485 Z-4 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie aproximada de 9,937.376 m2, con la finalidad de dar continuidad al proceso de Regularización del Asentamiento Humano denominado "Villas de Santa Rosa..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de noviembre de 2017, en el Punto 4, Apartado I, Inciso 7, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “...ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo a 100 Hab./Ha. (H1) para la Fracción "D" de la Parcela 485 Z-4 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con la finalidad de dar continuidad al proceso de Regularización del Asentamiento Humano denominado "Villas de Santa Rosa", para quedar conforme a la opinión técnica 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.** El solicitante queda exento del pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y determinen por dicha autorización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 fracción I, de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro.

**CUARTO.** Con el fin de controlar y eficientar la utilización del suelo, así como elevar el nivel de vida de los habitantes del asentamiento humano denominado Villas de Santa Rosa, y considerando la Superficie que podrá ser utilizada para la instalación de zonas CS (Comercio y Servicio), se determinó para ello los Lotes 5, 6 y 7 que cuentan con superficie de 321.287 m2, 1,178.289 m2 y 604.582 m2, respectivamente, toda vez que los mismos colindan con la Lateral del Paseo de La Republica.

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

#### TRANSITORIOS

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

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento 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, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la Dirección de Regularización Territorial..."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 29 DE NOVIEMBRE DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

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

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

### **C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de noviembre del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Regularización, Denominación, Nomenclatura de Vialidades, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado "Laderas del Salitre", ubicado en la Parcela 105 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

**"CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A D, F Y G DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A, C, D Y E, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 8, 13 FRACCIONES I, III, IV Y XII, 14 FRACCIONES IV Y VII, 28 FRACCIONES IV Y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2 FRACCIÓN II, 6, 7 FRACCIÓN VIII, 8 FRACCIÓN VIII, 9 XI, ÚLTIMO PÁRRAFO DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 1, 2 FRACCIÓN I, 3, 4, 6 FRACCIÓN IV, 7, 9 III, IV Y VI, 17, 23, 25 Y 26 DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DEL ESTADO DE QUERÉTARO VIGENTE HASTA EL 30 DE AGOSTO DE 2016; 70 Y 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL, 26, 27 Y 28 FRACCIÓN IV Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y**

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 1 de Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, tiene por objeto establecer los supuestos para la regularización de los asentamientos humanos irregulares del Estado de Querétaro, regular el procedimiento para ello y fijar las bases de coordinación entre las autoridades que intervienen en su aplicación. En el que se desprende también que la regularización de los asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales, se realizará conforme al artículo 1 la Ley General de Asentamientos Humanos, así como el artículo 93 Fracción V de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural.
4. Considerando que la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro vigente hasta el 30 de agosto de 2016, en su artículo 2, fracción I, considera que el Asentamiento humano irregulares es el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.
5. Que atendiendo a lo indicado en la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro vigente hasta el 30 de agosto de 2016, los artículos que van del 3 al 9, establecen que corresponde al Honorable Ayuntamiento de Querétaro, proveer lo relativo a la Autorización de regularización del Asentamiento Humano denominado "Laderas del Salitre" ubicado en la parcela 105 Z-1 P1/1, Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González.
6. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
7. Que mediante oficio DRT/732/2017 de fecha 30 de octubre de 2017, dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el Lic. Fernando Rodríguez Serrato, Director de Regularización Territorial, solicita la Autorización de la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Laderas del Salitre", el cual se ubica en la parcela 105 Z-1 P1/1, Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González.
8. Se acredita la propiedad de la parcela 105 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, con superficie de 3-41-20.61 Ha., a través del título de propiedad número 00000001174 de fecha 24 de abril de 2003, expedido por el Registro Agrario Nacional e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio 143603/1 de fecha 27 de mayo de 2003, a favor de María Ramírez Corona.
9. Que mediante la escritura pública número 19,760 de fecha 18 de abril de 2011, pasada ante la fe del Lic. Justo Carlos Lois Sayún, Notario Público Adscrito a la Notaría número 33, de esta demarcación notarial, se hace constar el poder irrevocable para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio limitado en su objeto a favor del Municipio de Querétaro, que otorga la Sra. María Ramírez Corona, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 143603/0002, en fecha 25 de abril de 2011.

10. Que mediante escritura pública 39,956 de fecha 27 de febrero de 2009, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Gutiérrez Santos, Notario Titular de la notaría pública número 17 de esta demarcación notarial, se formaliza la constitución de la persona moral denominada Colonia Laderas del Salitre A.C.

11. Que mediante Acuerdo de cabildo de fecha 11 de abril de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 220 Hab./Ha., para la Parcela 105 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, para su incorporación en el proceso de regularización del Asentamiento Humano denominado Laderas del Salitre.

12. Que en fecha 30 de octubre de 2017, el Lic. Fernando Rodríguez Serrato, Director de Regularización Territorial emite el Dictamen que determina la Viabilidad de la Regularización del Asentamiento Humano Denominado "Laderas del Salitre", con fundamento en los artículos 115 fracción V inciso e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro y el Programa de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares aprobado por el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

13. Que en fecha 15 de septiembre de 2017, se celebró el convenio de participación entre el Municipio de Querétaro y la Asociación Civil Colonia Laderas del Salitre, el cual tiene por objeto la realización de los trabajos de urbanización faltante en el asentamiento, obligándose la Asociación Civil a ejecutar las obras de urbanización faltantes y hacerse responsable de la operación y mantenimiento de éstas así como de los servicios de saneamiento hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio de Querétaro y el Municipio dará las facilidades requeridas para que los trámites y procesos necesarios promovidos por la Asociación Civil se realicen.

14. Que desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente del Asentamiento Humano denominado "Laderas del Salitre", ubicado en la parcela 105 Z-1 P1/1, Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, este cumple con los requisitos que establece el artículo 7 de Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentran que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento atendiendo las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; Tener una ocupación real mayor al cuarenta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

15. Considerando lo anterior, es necesario regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable, y de conformidad con la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, aprobada con fecha 25 de junio de 2013 por la LVII Legislatura del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" N° 43 de fecha 30 de agosto del 2013, y que de acuerdo al Transitorio Primero y Segundo entrará en vigor al día siguiente de su publicación y su vigencia será de tres años, concluyendo ésta el día 30 de agosto del 2016, instrumento jurídico que tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento.

16. Por ello corresponde al Honorable Ayuntamiento resolver lo referente a la Autorización de Regularización del Asentamiento Humano denominado "Laderas del Salitre", ubicado en la parcela 105 Z-1 P1/1, Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González.

17. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Lic. Fernando Rodríguez Serrato; la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 7, 8 y 17 de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro y 73 del Código Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante oficio SAY/DAI/2297/2017 de fecha 1 de noviembre de 2017, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro al ser la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

18. Que mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/1452/2017 de fecha 14 de noviembre de 2017, emitido por el Secretario de Desarrollo Sostenible, fue remitido el estudio técnico con número de folio 034/17 del cual se desprende lo siguiente:

"...

#### **ANTECEDENTES:**

1. Mediante oficio Número DRT/732/2017, con fecha 31 de octubre de 2017 dirigido al Secretario del Ayuntamiento, Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, el Lic. Fernando Rodríguez Serrato, solicita la **Regularización del Asentamiento Humano Denominado "Laderas del Salitre", que incluye la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización de Nomenclatura y Venta de Lotes, que se localiza en la Parcela 105 Z-1 p1/1 del Ejido de San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad con una superficie de 34,120.61 m<sup>2</sup>.**

2. Lo anterior con el objeto de regularizar el Asentamiento Humano, solicitado en enero del año 2015 por la Asociación denominada "Asociación Colonia Laderas del Salitre", A. C., el cual ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable, y de conformidad con la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, aprobada con fecha 25 de junio de 2013 por la LVII Legislatura del Estado de Querétaro, instrumento jurídico que tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento.

Derivado de lo anterior y de conformidad con lo señalado en el Artículo 26, de la Sección Cuarta del Acuerdo de procedencia de la citada Ley, la **Regularización contendrá la autorización del nombre del Asentamiento, el plano de lotificación, la nomenclatura y la venta de lotes.**

3. La C. María Ramírez Corona, acredita la propiedad de la Parcela 105 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo en la Delegación Municipal Epigmenio González, de este municipio, mediante Título de propiedad 000000001174 de fecha 24 de abril de 2003, documento otorgado por el Registro Agrario Nacional, Título que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Folio Real número 143603/1 de fecha 27 de mayo de 2003.

De conformidad con el documento de propiedad referido, la Parcela 105 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, cuenta con una superficie de 3-41-20.61 Ha.

4. Mediante Escritura número 19,760 de fecha 18 de abril de 2011, ante la fe del Lic. Justo Carlos Luis Sayún, Notario Público adscrito a la Notaría número 33 de este Distrito Judicial, e inscrito en el Registro Público de La Propiedad en el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 143603/0002 de fecha 25 de abril de 2011, la C. María Ramírez Corona, otorga Poder especial Irrevocable para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio limitado en su objeto, a favor del Municipio de Querétaro, quien lo ejercerá a través de su Representante legal, respecto de la Parcela 105 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo.

5. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que la parcela 105 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, se ubica en una zonificación de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE).

6. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de abril de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 220 Hab./Ha., para la Parcela 105 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

7. Así mismo, de revisión al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, se verificó que la fracción de la parcela, localizada al poniente de la misma, se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental número 100, denominada Zona Urbana de Querétaro, misma que cuenta con una política Urbana.

8. Adicionalmente y derivado de lo señalado en el punto anterior, la Dirección de Ecología Municipal mediante oficio DEM/141/2016 de fecha 14 de noviembre de 2016, informa que la parcela en comento, se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental, número 100, denominada "Zona Urbana Querétaro", concluyendo que "debido a que la parcela en comento tiene política urbana, en el caso de pretender establecer un proyecto habitacional, comercial o industrial, no es necesario una modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro", debido a lo cual, solamente se deberán atender las consideraciones de las Estrategias de Desarrollo Urbano y los criterios de regulación ecológica citados en dicho instrumento.

9. La Unidad Municipal de Protección Civil, a través del Oficio UMPC/756/2014, emite opinión técnica relativa a la emisión de la constancia de inexistencia de riesgos en la que señala que de acuerdo a las condiciones apreciadas en campo en la zona, no se observaron condiciones de riesgo inminente y/o potencial a la población, razón por la cual considera factible dar seguimiento correspondiente para el uso de asentamientos en los predios verificados.

**10. Infraestructura:** La zona en que se ubica la parcela en estudio no cuenta con sistemas de conducción de agua potable, alcantarillado, ni de energía eléctrica o alumbrado, al no estar considerada para su desarrollo como actividad urbana por el citado instrumento de planeación urbana. Así mismo al norte se observa el Bordo de El Salitre, sitio en que concurren escurrimientos pluviales, lo que se deberá prever por los colonos para realizar las obras necesarias para prever inundaciones en la zona.

**Vialidades:** El acceso hacia el sitio se da a través de caminos vecinales o interparcelarios a nivel de terracería, sin que se tenga prevista ninguna vialidad proyectada para incorporación hacia la estructura urbana de la ciudad, siendo recomendable que previo a promover el crecimiento urbano de la zona se cuente con un esquema vial que considere vialidades con sección y urbanización suficientes para soportar el paso intensivo de personas y vehículos, mismas que deberán construir los desarrolladores a su costa. Para lo anterior se deberá garantizar por parte de los promotores del desarrollo, el acceso al predio liberando la superficie necesaria de terreno para generar vialidades con características adecuadas a su costa, así como ejecutar las obras de infraestructura tanto urbana como vial, necesarias para su incorporación a la estructura vial y urbana de la zona.

11. De acuerdo a la información proporcionada por la Dirección de Regularización Territorial, en el predio en estudio se encuentra el Asentamiento Humano al que denominan como Laderas del Salitre, proyectado para establecer 148 lotes habitacionales, y de la visita realizada al sitio se observó que el acceso a la Parcela se da a través de un camino interparcelario desarrollado a base de terracería, donde las vialidades al interior del asentamiento, carecen de urbanización y se desarrollan a base de terracería, careciendo de banquetas y guarniciones al frente de los lotes, respecto a la dotación de infraestructura, solo se observa la existencia de tendido de red eléctrica al interior del asentamiento humano, contando con una ocupación en sus lotes de un porcentaje aproximado del 75 % de sus lotes.

12. Mediante Convenio de Participación de fecha 15 de septiembre de 2017, celebrado por una parte el Municipio de Querétaro y de una segunda parte "Colonia Laderas del Salitre", A.C., quien se compromete a gestionar acciones con objeto de que se realicen los trabajos de urbanización faltante en el Asentamiento Laderas del Salitre, ubicado en la Parcela 105 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

13. La Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número SEDES /DDU/COU/FC/1373/2017, de fecha 20 de octubre de 2017, emite la Autorización de Proyecto de Lotificación para el Asentamiento Humano denominado "Laderas del Salitre", ubicado en la Parcela 105 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

LADERAS DEL SALITRE				
CONCEPTO	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	%	No. LOTES	No. VIVIENDAS
Superficie Habitacional	24,141.73	70.75%	138	138
Superficie Vial	9,978.88	29.25%	-	-
Total de Asentamiento (Desarrollo)	34,120.61	100.00%	138	138

14. Referente a la nomenclatura propuesta por la Asociación de Colonos para las calles que integran el Asentamiento "Laderas del Salitre", esta fue autorizada con base al oficio y plano autorizado de lotificación la Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio número SEDES0 /DDU/COU/FC/1373/2017, de fecha 20 de octubre de 2017, como a continuación se describen:

Calle Alcatraz	Calle Gardenia
Calle Tulipán	Calle Rosal
Calle Orquídeas	Calle Amapola
Calle Rosa de Castilla	

15. Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por lo que se considera factible la nomenclatura de las vialidades anteriormente descritas.

Calle Alcatraz	Calle Gardenia
Calle Tulipán	Calle Rosal
Calle Orquídeas	Calle Amapola
Calle Rosa de Castilla	

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

CALCULO DE NOMENCLATURA LADERAS DEL SALITRE				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 621.28	\$ 64.17	
Calle Alcatraz	318.85	\$1,863.85	\$64.17	\$1,928.01
Calle Tulipán	117.04	\$621.28	\$64.17	\$685.45
Calle Orquídeas	212.30	\$1,242.57	\$64.17	\$1,306.73
Calle Rosa de Castilla	117.04	\$621.28	\$64.17	\$685.45
Calle Gardenia	212.30	\$1,242.57	\$64.17	\$1,306.73
Calle Rosal	117.04	\$621.28	\$64.17	\$685.45
Calle Amapola	318.85	\$1,863.85	\$64.17	\$1,928.01
<b>TOTAL</b>				<b>\$8,525.84</b>

(Ocho mil quinientos veinticinco pesos 84/100 M. N.)

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, y Superficie Vendible Comercial y de servicios del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

**IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL**

Habitacional	24,141.73 M <sup>2</sup>	X	\$9.06	\$218,675.79
<b>TOTAL</b>				<b>\$218,675.79</b>

18. 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 Asentamiento Humano "Laderas del Salitre", la cantidad de \$3,296.64 (Tres mil doscientos noventa y seis pesos 64/100 M.N.).

19. 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 Asignación de Nomenclatura del Asentamiento Humano "Laderas del Salitre", la cantidad de \$1,884.23 (Un mil Ochocientos ochenta y cuatro pesos 23/100 M.N.).

20. 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 Autorización Provisional de Venta de Lotes de Asentamiento Humano "Laderas del Salitre", la cantidad de \$3,296.64 (Tres mil doscientos noventa y seis pesos 64/100 M.N.).

21. Por lo anterior, esta Secretaría solicita sea sometido a consideración del H. Cabildo para su aprobación definitiva dicha nomenclatura y asimismo el Promotor deberá cubrir el pago correspondiente de los derechos de nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos para el año 2017.

22. Una vez autorizada la Nomenclatura del Asentamiento, la "Asociación "Colonia Laderas del Salitre", A. C. deberá instalar las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se indique por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro.

23. En las Escrituras de Propiedad individuales que se emitan a favor de los Colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinaran a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

#### OPINIÓN TÉCNICA.

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base a los puntos anteriormente expuestos de acuerdo con los lineamientos de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, aprobada con fecha 25 de junio de 2013, la Secretaría de Desarrollo Sostenible considera **FACTIBLE** la **Autorización de la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Laderas del Salitre"** ubicado en la Parcela 105 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, lo que comprende la **Autorización de la Denominación del Asentamiento, Nomenclatura de Calles, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes** que permita su escrituración conforme al plano de Autorización del proyecto de Lotificación referido en el punto 13 de los Antecedentes del presente.

El promotor deberá transmitir a favor del Municipio de Querétaro, a título gratuito, la superficie de **9,978.88 m<sup>2</sup>** por concepto de vialidades del Asentamiento Humano. Dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

La Asociación Civil denominada "Asociación Colonia Laderas del Salitre", A. C, deberá dar cumplimiento al Convenio de Participación de fecha 15 de septiembre de 2017, celebrado con el Municipio de Querétaro y referido en el punto 12 de los Antecedentes, para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, con la dotación de servicios e infraestructura correspondientes, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, necesarias para dotar a la Parcela de Dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/u organismo operador según corresponda; siendo la Asociación será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del mismo, hasta que se lleve a cabo la entrega recepción de tales obras al Municipio de Querétaro, lo que incluye la vialidad para su incorporación a la estructura vial de la zona, de conformidad con los lineamientos señalados con la Ley Correspondiente participación en las obras de acceso al desarrollo.

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible la protocolización mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, así como sus publicaciones del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de abril de 2017, en que se aprobó el cambio de uso de suelo referido en los antecedentes.

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago por derechos de nomenclatura indicados en el Antecedente 16 de la presente Opinión Técnica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago de los impuestos señalados en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, que el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, por concepto de Superficie Vendible Habitacional del Asentamiento, indicados en el Antecedente 17 de la presente Opinión Técnica.

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago de los impuestos señalados en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, que el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, por concepto de los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Asentamiento Humano, indicados en el Antecedente 18 de la presente Opinión Técnica.

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago de los impuestos señalados en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, que el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, por concepto de los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Denominación y Asignación de Nomenclatura del Asentamiento Humano indicados en el Antecedente 19 de la presente Opinión Técnica.

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago de los impuestos señalados en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, que el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, por concepto de los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización Provisional de Venta de Lotes de Asentamiento Humano indicados en el Antecedente 20 de la presente Opinión Técnica.

Asimismo, la definición de los términos para dicha autorización, quedan a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología para su análisis y dictamen de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás Ordenamientos Legales aplicables.

El presente se fundamenta en lo dispuesto por la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" el día 13 de enero de 2017."

19. De tal manera que recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de la Dirección de Regularización Territorial, el dictamen de viabilidad para la regularización del Asentamiento Humano, Convenio de participación, así como la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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/8207/2017 de fecha 22 de noviembre 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.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio Técnico 034/17 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Dictamen de Viabilidad emitido por la Dirección de Regularización Territorial y con el convenio de participación celebrado entre la Asociación Civil Colonia Laderas del Salitre y el Municipio de Querétaro se considera Viable, la autorización de la Regularización, así como la Nomenclatura de las calles, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Laderas del Salitre” ubicado en la parcela 105 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior toda vez que se ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 7 de la Ley Para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado De Querétaro, vigente hasta el 30 de agosto de 2016, jentre los cuales se encuentran que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento atendiendo las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; Tener una ocupación real mayor al cuarenta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de noviembre del 2017, en el punto 4, apartado I, inciso 9, del Orden del Día, por Unanimidad de votos de los Integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

### **“...ACUERDO**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la Regularización del Asentamiento Humano denominado “Laderas del Salitre”, ubicado en la parcela 105 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el Estudio Técnico 034/17 citado en el considerando 18 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO. SE AUTORIZA** la Denominación y Nomenclatura de Vialidades para el Asentamiento Humano “Laderas del Salitre”, ubicado en la parcela 105 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el Estudio Técnico 034/17 citado en el considerando 18 del presente Acuerdo, debiendo la Asociación denominada “Colonia Laderas del Salitre”, A.C., realizar el pago correspondiente, e instalar a su costa las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y diseño elaborado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

**TERCERO. SE AUTORIZA** la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Asentamiento Humano denominado “Laderas del Salitre”, ubicado en la parcela 105 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el Estudio Técnico 034/17 citado en el considerando 18 del presente Acuerdo.

**CUARTO. SE AUTORIZA** la Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Laderas del Salitre”, ubicado en la parcela 105 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el Estudio Técnico 034/17 citado en el considerando 18 del presente Acuerdo.

**QUINTO.** La persona moral denominada “Colonia Laderas del Salitre”, A.C., será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del asentamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio de Querétaro; lo anterior de conformidad con el convenio de participación celebrado entre ésta y el Municipio de Querétaro.

**SEXTO.** Se instruye a la Secretaría de Obras Públicas y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que de manera coordinada y en el ámbito de sus respectivas competencias den seguimiento al cumplimiento del Convenio de participación celebrado entre la Asociación Civil, Colonia Laderas del Salitre y el Municipio de Querétaro, debiendo remitir copias de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**SÉPTIMO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal a través de la Oficina del Abogado General, para que en coordinación con la Dirección de Regularización Territorial y la Asociación Civil Colonia Laderas del Salitre, realicen los trámites y gestiones correspondientes para la transmisión al Municipio de Querétaro a título gratuito y mediante escritura pública, la superficie de 9,978.88 m2, debiendo remitir el primer testimonio a la Secretaría de Administración y una copia certificada de la misma a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

**OCTAVO.** En las escrituras de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que 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.

**NOVENO.** La Dirección de Regularización Territorial y la Asociación Civil, Colonia Laderas del Salitre, deberán dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 18 once del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

**DÉCIMO.** A falta de cumplimiento de cualquiera de las disposiciones del presente Acuerdo, por parte de la Asociación Civil, Colonia Laderas del Salitre, de alguna de las obligaciones contraídas tanto en el presente Acuerdo, como en el convenio de partición, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de la regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

**DÉCIMO PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro y artículo 26 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares del Estado De Querétaro, vigente hasta el 30 de agosto de 2016, se exenta del pago de los derechos e impuestos descritos dentro de los antecedentes 16, 17, 18, 19 y 20 de la opinión técnica 034/17 citada dentro del considerando 18 del presente Acuerdo.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General y de la Dirección de Regularización Territorial realice la protocolización del presente acuerdo y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, hecho lo cual deberá remitir copias certificadas a las Secretarías de Desarrollo Sostenible y del Ayuntamiento para su conocimiento.

#### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", y en uno de los diarios de mayor circulación en el Estado, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de la mismas.

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

**TERCERO.** Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría de Gobierno Municipal para que de manera conjunta y coordinada den seguimiento al cumplimiento del presente Acuerdo 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 Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Epigmenio González, Dirección de Regularización Territorial y a la persona moral denominada Colonia Laderas del Salitre, A.C., a través de su Representante Legal."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 29 VEINTINUEVE DE NOVIEMBRE DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.**

**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 28 de noviembre del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se tiene por presentado el Informe de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el periodo comprendido del 1° de mayo de 2016 al 30 de septiembre de 2017, en cumplimiento al Resolutivo NOVENO del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, por el que se Delegan Facultades en Materia de Desarrollo Urbano, el que textualmente señala:

**"CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 3, 30 FRACCIÓN I, 32 FRACCIÓN IV, 38 FRACCIÓN VIII, 147, 150 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 3, 11, 14 FRACCIÓN IV Y 73 FRACCIONES I, V, VI, XVI, XVIII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15, 16 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 22 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. Que el artículo 30 en su fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro dispone que los Ayuntamientos 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 sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el cual se delegan facultades al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología (hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible) para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, el cual en su Resolutivo **NOVENO** instruye lo siguiente:

*“NOVENO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, (hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible) para que rinda informes semestrales al Ayuntamiento de Querétaro, a través de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto de aquellas autorizaciones emitidas en virtud de las facultades que se le delegan en el presente acuerdo; así como de las establecidas en el propio Código Urbano del Estado de Querétaro. A su vez, dicha Comisión informará semestralmente al Honorable Ayuntamiento.”*

4. Que mediante oficio SEDESO/DDU/COU/FC/1266/2017 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 10 de octubre de 2017, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remite a la Secretaría del Ayuntamiento, el listado de las autorizaciones en materia de desarrollos inmobiliarios (Fraccionamientos y Condominios), autorizados en el periodo correspondiente del 1° de mayo de 2016 al 30 de septiembre de 2017.

5. De conformidad con lo establecido 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.”, y atendiendo a lo instruido en el Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, por el que se Delegan Facultades al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología (hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible) en materia de Desarrollo Urbano, La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8207/2017 de fecha 22 de noviembre de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el informe relativo a las autorizaciones que se han otorgado en materia de Desarrollo Urbano correspondiente al periodo comprendido del 1° de mayo de 2016 al 30 de septiembre de 2017, para que a su vez dicha Comisión lo informe al Honorable Ayuntamiento en términos del Resolutivo NOVENO del Acuerdo de Cabildo de Referencia.

6. En el seno de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología celebrada el día 24 de noviembre de 2017, en el punto 20 del orden del día fue analizado, discutido y aprobado el informe correspondiente al periodo comprendido del 1° de mayo de 2016 al 30 de septiembre de 2017, respecto de las autorizaciones emitidas en materia de Desarrollo Urbano.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se presentó e informó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de noviembre del 2017, en el punto 3, a los Integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “...ACUERDO

**ÚNICO.** Se tiene por presentado el informe de la Secretaría de Desarrollo Sostenible por el período comprendido del 1° de mayo de 2016 al 30 de septiembre de 2017, respecto de aquellas autorizaciones emitidas en virtud de las facultades que le fueron delegadas al Titular de dicha Dependencia mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, en cumplimiento a lo instruido en su resolutivo **NOVENO**.

#### TRANSITORIOS

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

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, de la Auditoría Superior de Fiscalización del Municipio de Querétaro y a los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 29 VEINTINUEVE DE NOVIEMBRE DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.**

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



---

## GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro  
2015 - 2018

---

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