

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

20 de Febrero de 2018 · Año III · No. 62 Tomo I

ÍNDICE

- 4 **Acuerdo por el que se Autoriza la Asignación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y parámetros normativos aplicables al uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para los lotes 6, 7 y 8 de la manzana VIII, Fase “B” del fraccionamiento “Milenio III”, Delegación Villa Cayetano Rubio.**
- 9 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para los predios ubicados en Avenida Constituyentes, identificados con los números 114 y 116 poniente, Fraccionamiento Mariano de las Casas, Delegación Municipal Centro Histórico.**
- 15 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para la Fracción de Terreno identificada como Fracción número 1, que se desprende de la subdivisión del Lote de Terreno identificado con el número 9, de la manzana 48, Zona 1, Colonia San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González.**
- 22 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Industria Pesada (IP), para el predio ubicado en carretera a Chichimequillas, número 8021-A, San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González.**
- 28 **Acuerdo por el que se Revocan sus similares autorizados en Sesiones Ordinarias de Cabildo celebradas en fechas 04 de febrero de 2014 en el punto 3.4.2 y 23 de febrero de 2016 en el punto 3, apartado I, punto 6, de los órdenes del día respectivos y se Autoriza la donación del predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma sin número, identificado como fracción B3B del Rancho San Antonio, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con superficie de 3,234.37 metros cuadrados a favor de la Institución de Asistencia Privada denominada “Patronato Psicológico Queretano”.**
- 33 **Acuerdo por el se Autoriza el Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), y Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción de la Parcela 20 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González.**

- 40 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, para el predio ubicado en calle Monte Sinaí N° 130, fraccionamiento Vista Hermosa, identificado con la clave catastral 14 01 001 16 009 011, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 45 Acuerdo por el que Se Autoriza el incremento de densidad de población para el predio ubicado en calle Monte Sinaí N° 155, fraccionamiento Vista Hermosa, identificado con la clave catastral 14 01 001 16 008 028, delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 50 Acuerdo por el que Se Autoriza el Incremento de Densidad de Población para el predio ubicado en calle Montes Urales s/n, Fraccionamiento Vista Hermosa, identificado con la clave catastral 14 01 001 16 007 006, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 55 Renovación de la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Sección 12, Fase B del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Milenio III”; Autorización Provisional para Venta de Lotes para la Sección 12, Fase B del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Milenio III”, ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- 66 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “GOLONDRINA”, ubicado en Valle Central número 392, Lote 2, Manzana 1, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “73 VIVIENDAS”.
- 73 Se AUTORIZA la Denominación para el fraccionamiento de tipo Industrial como “Polígono Empresarial Buenavista”; Lotificación para el fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”; Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”; Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento de tipo Industrial como “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 85 Acuerdo por el que se Aprueba el Reglamento Académico del Instituto del Servicio Profesional de Carrera Policial de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro.

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 30 de enero de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Asignación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y parámetros normativos aplicables al uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para los lotes 6, 7 y 8 de la manzana VIII, Fase "B" del fraccionamiento "Milenio III", Delegación Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. 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 13 de octubre de 2017 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Arq. Eduardo Greco García Rousselon, Representante Legal de Inmobiliaria Corporativa de Querétaro S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos S.A. de C.V., Edi Técnica S.A. de C.V. y Nucleo Afra S.A. de C.V., solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo a 0.75, para los Lotes 6, 7 y 8 de la Manzana VIII, Fase B, ubicados en el fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **131/DAI/2017**.
5. Mediante Escritura Pública número 87,895 de fecha 19 de diciembre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaria Pública número 4, de la Demarcación Notarial de Querétaro, las personas morales denominadas Inmobiliaria Corporativa de Querétaro S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos S.A. de C.V., Edi Técnica S.A. de C.V. y Nucleo Afra S.A. de C.V., otorgan poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración a favor del Arq. Eduardo Greco García Rousselon.
6. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura pública número 27,507 de fecha 16 de octubre de 1991, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Perez, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 7, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo la Partida 151, Libro 101 A, Tomo XXXII, de fecha 25 de noviembre de 1992.
7. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/2263/2017 de fecha 27 de octubre 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/1561/2017 de fecha 30 de noviembre de 2017, remite la opinión técnica número 271/17 y de la cual se desprende lo siguiente:

"...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el Arq. Eduardo Greco García Rousselon, en representación de Inmobiliaria Corporativa de Querétaro S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos S.A. de C.V. Edi Técnica S.A. de C.V. y Nucleo Afra S.A. de C.V., solicita que en alcance al Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, relativo al incremento de densidad de población, para los lotes ubicados en las manzanas VIII, XXI y XXXVI de la Fase “B” del fraccionamiento “Milenio III”, se autorice la Asignación de un Coeficiente de Ocupación de Suelo de .75, para los lotes 6, 7 y 8 de la manzana VIII de la Fase B, del citado fraccionamiento.

Lo anterior, toda vez que en el citado Acuerdo de Cabildo, el H. Ayuntamiento autorizó un uso de suelo habitacional con densidad de población de 800 hab./ha. y servicios, para los tres lotes referidos, y que en la tabla de usos de suelo, así como la tabla de normatividad por zonificación, mismas que forman parte de los anexos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, así como la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III, no consideran parámetros normativos para el uso de suelo con la densidad de población autorizada, siendo que para el desarrollo de su proyecto requiere que se asigne el Coeficiente de Ocupación de Suelo.

2. Se acredita la propiedad de los lotes en estudio, mediante Escritura Pública número 27,507 de fecha 16 de octubre de 1991, documento pasado ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 7 de esta Demarcación Notarial de Querétaro; mediante el cual se formaliza el contrato de compraventa por parte de la empresa, de una fracción que cuenta con una superficie de 1'287,520.74 m2, en la que se desarrolló el fraccionamiento Milenio III Fase B, documento notarial inscrito bajo la Partida 159 del Libro 101-A, Tomo XXXII de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, de fecha 11 de noviembre de 1992, sobre el que la empresa desarrolló el fraccionamiento Milenio III Fase B, de donde se desprenden los predios en estudio.

3. Mediante escritura 87,895 de fecha 19 de diciembre de 2011, ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerreo, Notario Público Titular de la Notaría número 4 de la ciudad de Querétaro, las empresas mercantiles Inmobiliaria Corporativa de Querétaro S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos S.A. de C.V., Edi Técnica S.A. de C.V. y Nucleo Afra S.A. de C.V., otorgan poder general para pleitos y cobranzas, y para actos de administración, a favor del Arquitecto Eduardo Greco García Rousselon.

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” N° 19, el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó, que los lotes 6, 7 y 8 de la manzana VIII de la Fase B del fraccionamiento Milenio III, cuentan con uso de suelo Comercial y Servicios (CS).

5. Adicionalmente y conforme a lo señalado en la Norma Técnica para la Fase B del Fraccionamiento Milenio III, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobada por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de julio de 2009, los lotes 6, 7 y 8 de la manzana VIII de la Fase B del fraccionamiento Milenio III, cuentan con uso de suelo Comercial y Servicios (CS).

6. Con fecha 11 de julio de 2017, el H. Ayuntamiento aprobó el Acuerdo de Cabildo, autorizó el incremento de densidad de población, para lotes ubicados en las manzanas VIII, XXI y XXXVI de la Fase “B” del fraccionamiento “Milenio III”, dentro de los que se incluye a los lotes 6, 7 y 8 de la manzana VIII, de la Fase B del fraccionamiento Milenio III, por lo que actualmente cuentan con un uso de suelo habitacional con densidad de población de 800 hab./ha. y Servicios, no obstante en la normatividad tanto del Plan Parcial de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, así como en la Norma Técnica para la Fase B del Fraccionamiento Milenio III, al no considerar considera dicha modalidad por parte de la zonificación secundaria, no se cuenta con parámetros de normatividad aplicable al mismo, proponiendo en su petición el promovente, le sean asignados para la construcciones previstas en los lotes en estudio los parámetros normativos correspondientes a la normatividad aplicable para el uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), que le permitiría un Coeficiente de Ocupación de Suelo de .75, equivalente a los asignados a diversos predios en la zona.

7. El fraccionamiento Milenio III corresponde a un desarrollo previsto con un carácter habitacional, predominando el desarrollo de vivienda de tipo residencial medio y residencial, en sus Secciones “A” y “B”, con viviendas predominantes desarrolladas en uno y dos niveles con construcciones de tipo residencial medio y donde adicionalmente al interior del Fraccionamiento se han desarrollado diversos conjuntos habitacionales en condominio vertical, sin rebasar la densidad de población asignada para el fraccionamiento, los cuales se localizan principalmente sobre la vialidad denominada Camino Real de Carretas, en donde se genera una entremezcla con actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, así mismo en diversos puntos del fraccionamiento, se han llevado a cabo edificaciones para vivienda con edificaciones de tipo vertical, que guardan características similares a las de los proyectos que pretenden llevar a cabo los promotores.

8. Habiendo realizado visita a la zona para conocer las características del sitio en el que se localizan los predios en estudio, se encontró que las vialidades de la Fase “B” del fraccionamiento cuentan con urbanización de vialidades, mismas que se encuentran en buen estado de conservación, contando el fraccionamiento con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable la Asignación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y parámetros normativos aplicables al uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para los lotes 6, 7 y 8 de la manzana VIII, Fase “B” del fraccionamiento “Milenio III”, delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, de así considerarlo el H. Ayuntamiento.

Lo anterior dado que lo anterior permitirá el desarrollo de sus proyectos con la densidad de población de 800 hab./ha. y Servicios autorizada previamente y con un Coeficiente de Ocupación de Suelo de .75, similar al asignado a predios del fraccionamiento, por lo que no se modifican las características urbanas de la zona, al considerar que los predios referidos se encuentran en un sitio que cuenta con servicios de infraestructura que permiten llevar a cabo proyectos adecuados, conforme a lo solicitado, toda vez que en la zona y en concreto en los predios colindantes se han desarrollado proyectos con características similares, destacando que la propuesta del promotor considera el desarrollo de proyectos con una tipología para vivienda residencial, por lo que se integrarán a los existentes en el fraccionamiento, en base a lo cual no se genera un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, y su desarrollo permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente con su autorización se apoyará 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, y en donde adicionalmente se cumple con lo referido en el eje 4 del citado Plan, el cual refiere el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- El promotor debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados 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 número de viviendas a establecerse en el inmueble, considerando adicionalmente un 20 % adicional conforme a lo referido en la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III.
- Previo a ingresar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión para la autorización de sus proyectos, el promovente, 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 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 estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal para cada proyecto, 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 de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- El promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y sanitario) así como las correspondientes para la infraestructura pluvial, necesarias para dotar a los predios de dichos servicios, generando las obras complementarias que las áreas correspondientes le requieran, donde los gastos generados, serán a cuenta del promotor, obteniendo el alineamiento vial, respetando las secciones de vialidad principal y lateral que le sean indicadas.
- Presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, a través del cual el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó el incremento de densidad de población, para los lotes ubicados en las

manzanas VIII, XXI y XXXVI de la Fase "B" del fraccionamiento "Milenio III", dentro de los cuales se consideraron los lotes 6, 7 y 8 de la manzana VIII, de la Fase B del fraccionamiento Milenio III.

- 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, debiendo presentar evidencia de cumplimiento, previo a llevar cualquier tipo de trámite para el desarrollo de los proyectos a desarrollar.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- 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 modificación 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 la asignación de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y parámetros normativos aplicables al uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para los lotes 6, 7 y 8 de la manzana VIII, Fase "B" del fraccionamiento "Milenio III", delegación Villa Cayetano Rubio 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 deben pagar la cantidad de \$ 25,147.00.
- Adicionalmente se debe pagar la cantidad de \$2,355.00 por emisión de opinión técnica..."

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/318/2018 de fecha 24 de enero de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Asignación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y parámetros normativos aplicables al uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para los lotes 6, 7 y 8 de la manzana VIII, Fase "B" del fraccionamiento "Milenio III", delegación Villa Cayetano Rubio..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de enero de 2018, en el Punto 11, Apartado V, Inciso 30, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Asignación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y parámetros normativos aplicables al uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para los lotes 6, 7 y 8 de la manzana VIII, Fase “B” del fraccionamiento “Milenio III”, Delegación Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 7 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 7 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 \$ 25,147.00 (Veinticinco mil, ciento cuarenta y siete pesos 00/100 M.N.) por concepto de asignación de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y parámetros normativos aplicables al uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), así como la cantidad de \$2,355.00 (Dos mil, trescientos cincuenta y cinco pesos 00/100 M.N.), por concepto de emisión de opinión técnica, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 7 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, 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. 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, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique al Arq. Eduardo Greco García Rousselon...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 30 DE ENERO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de diciembre del 2017, 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 los predios ubicados en Avenida Constituyentes, identificados con los números 114 y 116 poniente, Fraccionamiento Mariano de las Casas, 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 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 7 de diciembre del año 2017, los ciudadanos CC. Guillermo Pacheco Beltrán y María Malagon González, a través de su Representante Legal Impulsora de Desarrollos Inmobiliarios V V S.A. de C.V., a su vez representada por C. Arturo Vega Villaseñor, solicitan, el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto a Uso Comercial y de Servicios para los predios ubicados en Avenida Constituyentes, identificados con los números 114 y 116 poniente, Fraccionamiento Mariano de las Casas, Delegación Municipal Centro Histórico.
6. Mediante título de propiedad 08236 de fecha 17 de marzo del año de 1961, emitido por el entonces Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo la partida 752, del libro 70, serie a, sección primera, de fecha 16 de diciembre de 1961, a través del cual se acredita la propiedad del predio identificado como solar 1 de la manzana 31 del Pueblo de Casa Blanca, mismo que cuenta con superficie de 735 m², documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo la partida 752 del libro 70, Serie a, Sección 1ª.
7. Mediante escritura pública número 5,287 de fecha 8 de agosto de 1978, pasada ante la fe del Lic. Luis Rayas Díaz, Notario titular de la notaría 13 de esta demarcación notarial, se acredita la propiedad de la fracción que se marca con el número 116 de la Avenida Constituyentes, a favor de Guillermo Pacheco Rangel y Ma. Susana Malagon González, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real 55872.
8. Se acredita la debida representación a través de las escrituras públicas 23,984 y 23,985 ambas, de fecha 30 de noviembre de 2017, pasadas ante la fe del Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Notaria Titular de la Notaría Pública núm. 34 de esta demarcación

Notarial, mediante las cuales se otorga poder para actos de administración y de dominio, especial en cuanto a su objeto a favor de la persona moral denominada Impulsora de Desarrollos Inmobiliarios V V, S.A. de C.V.

9. Se acredita la debida representación de Arturo Vega Villaseñor, a través de la escritura pública 27,139 de fecha 25 de agosto de 2011 a través de la cual se formaliza la constitución de la Persona Moral denominada Impulsora de Desarrollos Inmobiliarios V V S.A. de C.V., nombrándosele como Administrador General.

10. Mediante oficio SAY/DAI/2508/2017 de fecha 7 de diciembre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su Opinión Técnica sobre la solicitud de referencia.

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 a través del oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0042/2018 la opinión técnica 006/18 relativa al cambio de Uso de Suelo de referencia; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento, **el C. Arturo Vega Villaseñor; Representante Legal de Impulsora de Desarrollos Inmobiliarios, a su vez apoderado de los CC. Rosa Elizabeth Pacheco Beltran, Guillermo Pacheco Rangel y María Malagón González, solicita el cambio de uso de suelo de Espacio Abierto (EA) a uso Comercial y Servicios (CS) para el predio identificado como solar 1, manzana 31 de la colonia Casa Blanca; ubicado en Avenida Constituyentes, delegación municipal Centro Histórico.**

Lo anterior derivado del interés del promovente, de ubicar en el predio en estudio, un negocio de estética automotriz con boutique de accesorios para autos, con área de exhibición, patio de servicio estacionamiento y oficina.

2. Se acredita la propiedad del predio en estudio a favor del C. Guillermo Pacheco Beltrán, mediante Titulo de Propiedad 08236 de fecha 17 de marzo de 1961, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la propiedad en la Partida 752, Libro 70-A, Primera sección de fecha 16 de diciembre de 1961.

De acuerdo con el Titulo de propiedad señalado en el punto anterior inmediato, el predio cuenta con una superficie de 735.00 m², sin embargo una vez consultada la base de información de la Dirección de Catastro del Municipio de Querétaro, el predio se identifica con las siguientes claves catastrales 14 01 001 08 083 004 con superficie de 870.00 m², y predio identificado con clave catastral 14 01 001 08 083 005, y superficie de 107.00 m², lo que conforma una superficie total de 977.00 m², situación que debe ser validada por el promotor ante la Dirección de Catastro Municipal.

3. Mediante escritura 27,139 de fecha 25 de agosto de 2011, documento pasado ante la fe del Lic. Enrique Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría número 21 del Distrito Judicial de Querétaro, se Formaliza la Constitución de la Sociedad Mercantil Anónima de Capital Variable denominada “Impulsora de Desarrollos Inmobiliarios V V” S.A de C.V., escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Mercantil Electrónico 42112-1 de fecha 23 de noviembre de 2011.

En el citado documento se designa como Administrador General, al C. Arturo Vega Villaseñor y se le otorga mandato general para pleitos y cobranzas y administrar bienes, mandato general para actos de dominio y para otorgar y suscribir títulos y operaciones de crédito.

4. A través de la escritura 23,984 de fecha 30 de noviembre de 2017, documento pasado ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Titular de la Notaría número 34 de la demarcación notarial de Querétaro, el C. Guillermo Pacheco Beltran y la C. María Malagón González, otorgan poder para actos de administración y dominio especial en cuanto a su objeto, a favor de la Sociedad Mercantil denominada “Impulsora de Desarrollos Inmobiliarios V V” S.A de C.V.

5. Mediante escritura 23,985 de fecha 30 de noviembre de 2017, documento pasado ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Titular de la Notaría número 34 de la demarcación notarial de Querétaro, la C. Rosa Elizabeth Pacheco Beltrán y el C. Guillermo Pacheco Rangel, otorgan poder para actos de administración y dominio limitado en cuanto a su objeto a favor de la Sociedad Mercantil denominada “Impulsora de Desarrollos Inmobiliarios V V” S.A de C.V.

6. Revisado 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 del día 11 de diciembre del 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo de Espacio Abierto (EA), con frente a una vialidad con zonificación de Corredor Urbano (CoU).

7. Derivado de la zonificación referida, la Dirección de Desarrollo Urbano emite la viabilidad de uso de suelo IUS201105020 de fecha 13 de julio de 2011, en el que señala que con base a su ubicación y al uso pretendido, sería viable destinar el predio a comercio y servicio (CS) siempre y cuando solucione el área de estacionamiento al interior del predio para el uso pretendido, esto conforme a la reglamentación vigente en la materia (Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, Artículo 355, Sección II).

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro con fecha 9 de marzo de 2012, emite el Dictamen De uso de suelo IUS201201748, en el que determina como prohibido la instalación de una estación de servicios (gasolinera) en el predio ubicado en Avenida Constituyentes N° 114, Delegación Centro Histórico, al encontrarse en un área con uso de suelo de Espacio Abierto.

9. Con fecha 13 de junio de 2012, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el informe de uso de suelo IUS201204317, en el que se dictamina como prohibido destinar el predio para ubicar una estación de servicio (gasolinera) en el predio en estudio, al encontrarse además dentro del radio prohibido para la instalación de estaciones de servicio, por lo que dicho uso no sería viable.

10. El predio se encuentra inmerso dentro de una de la gasa del distribuidor Constitución de 1917, que conecta la carretera Federal 57 México Querétaro, Carretera Federal Querétaro – Celaya Cuota, Avenida 5 de Febrero y Avenida Paseo Constituyentes, y anteriormente conocida como el trébol, ubicado en la Gasa que desincorpora el tráfico vehicular de la Carretera Federal México – Querétaro para desembocarla al arroyo vehicular de la Avenida Paseo Constituyentes para el sentido oriente a poniente. La zona cuenta con una mezcla de actividades comerciales, de servicios similar al solicitado y oficinas administrativas, que incluye comercios destinados a la venta de alimentos, venta de autos, venta de artículos y accesorios agrícolas, agencias de viajes, y servicios como talleres mecánicos, consultorio dental etc., así como oficinas particulares y oficinas administrativas de la Secretaría de Comunicaciones y transportes, aunado a lo anterior en predios ubicados al norte del predio, cuentan con uso de suelo de Comercio y Servicios (CS), así como de Corredor Urbano.

Así mismo se tiene que a la par en la referida gasa, existe en un tramo de aproximadamente 90.00 noventa metros, vialidad en contraflujo que proviene de la Avenida Paseo Constituyentes en el sentido oriente a poniente, y que incorpora el tráfico vehicular a la lateral de la Avenida 5 de Febrero en el sentido sur a norte, en donde existe una desincorporación de la carretera Federal 57 a la referida lateral.

11. De acuerdo con lo anterior, el acceso y salida vehicular al predio deberá ser exclusivamente a través de la Avenida Constituyentes en su colindancia sureste, no obstante que una fracción colinda al noreste con una sección de la gasa descendente del anillo vial de la carretera 57, para lo cual deberá coordinarse con la Secretaría de Comunicaciones y transportes a fin de verificar el alineamiento carretero y restricciones de acceso que deberá cumplir el promotor para su desarrollo.

12. Conforme a la información presentada por el promovente, pretende establecer en el sitio un taller y local para servicio automotriz y llantera, con incorporación y salida vehicular por la Avenida Constituyentes, generando área de estacionamiento en la parte posterior de la construcción que tendría el área de oficinas y de exhibición y venta, y espacio independiente para el servicio de la llantera, haciendo notar que si bien considera una rampa sobre la banqueta pública, esta deberá respetar nivel dando preferencia al peatón, para lo cual será necesario obtener el dictamen vial correspondiente de la Secretaría de Movilidad.

13. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que el predio cuenta con dos frentes, uno que se genera a través de la gasa de incorporación de la carretera Federal 57 a Avenida Constituyentes, así como el frente principal que se da a través de Avenida Constituyentes, adicionalmente se observa que en una fracción del predio, se ubica una construcción que corresponde a una vivienda, y que se localiza en el predio con superficie de 107.00 m², siendo que el resto del predio se encuentra libre de construcción, así mismo se ubica al interior de la poligonal en estudio, una estructura que corresponde a un anuncio particular, aunado a lo anterior, en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, además de contar con el paso frecuente de servicio de transporte público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio técnico correspondiente, se **considera Viable el cambio de uso de suelo de Espacio Abierto (EA) a uso Comercial y Servicios (CS) para el predio identificado como solar 1, manzana 31 de la colonia Casa Blanca; ubicado en Avenida Constituyentes, delegación municipal Centro Histórico, por lo que de autorizar el H. Ayuntamiento lo solicitado, se debe cumplir con lo siguiente:**

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para 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. Así mismo dada su ubicación no podrá desarrollar uso habitacional en el predio.

- 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 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.
- 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, 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 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, respetando el nivel de banqueta para privilegiar al peatón, así como obtener el alineamiento carretero correspondiente, haciendo notar que las obras viales necesarias, serán a costa del propietario.
- Dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 81 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, el cual señala en su párrafo Segundo y Tercero lo siguiente:

En estacionamientos descubiertos con área mayor a 200 m² (particulares o públicos), la superficie de pavimento en área de cajones debe ser como mínimo de adopasto, adocreto o materiales similares y el pavimento del área de circulaciones debe ser de cualquier material exceptuando concreto asfáltico.

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

- Presentar 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 diferencias de superficies señaladas en el documento de propiedad presentado, con lo señalado en las boletas catastrales, se debe llevar a cabo ante la Dirección de Catastro del Municipio de Querétaro, el trámite correspondiente, a fin de que se determine la superficie real del terreno.
- 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 autorizado lo solicita 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 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.”

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/8805/2017 de fecha 8 de diciembre 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 Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para los predios ubicados en Avenida Constituyentes, identificados con los números 114 y 116 poniente, Fraccionamiento Mariano de las Casas, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con la opinión Técnica 006/2018 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 11 del presente Acuerdo.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de diciembre del 2017, en el punto 7 , apartado VI , inciso 19, del Orden del Día, por Unanimidad de votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para los predios ubicados en Avenida Constituyentes, identificados con los números 114 y 116 poniente, Fraccionamiento Mariano de las Casas, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el considerando 11 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Es preciso señalar que la opinión técnica con número de folio 006/18 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, refiere que el cambio de uso de suelo corresponde a un predio que se identifica con las claves catastrales 14 01 001 08 083 004 y 14 01 001 08 083 005, conformando una superficie total de 977.00 m²; sin embargo, se instruye a los solicitantes a realizar un levantamiento topográfico, y/o en su caso llevar a cabo un deslinde catastral en coordinación con la Dirección Municipal de Catastro, con la finalidad de validar las superficies reales que correspondan a cada predio.

TERCERO. El promotor deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica 006/18 citada en el Considerando 11 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

CUARTO. 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.

QUINTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de los recibos por pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen con motivo de la presente autorización; lo anterior de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" vigente en el momento de emitirse la presente Autorización, mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar los comprobantes ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEXTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar 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 de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, 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, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Centro Histórico y a los CC. Rosa Elizabeth Pacheco Olvera, Guillermo Pacheco Rangel y María Malagon González."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 QUINCE 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 16 de enero de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para la Fracción de Terreno identificada como Fracción número 1, que se desprende de la subdivisión del Lote de Terreno identificado con el número 9, de la manzana 48, Zona 1, 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 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 Comercial y de Servicios (CS), para la Fracción de Terreno identificada como Fracción número 1, que se desprende de la subdivisión del Lote de Terreno identificado con el número 9, de la manzana 48, Zona 1, Colonia San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González.

9. El 02 y 18 de octubre del 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por los CC. José Gerardo García Salazar y Mónica Miramontes Flores, mediante el cual solicitaron “el Cambio de Uso de Suelo para el predio ubicado en Calle Querétaro No. 604 Col. San José el Alto, para el almacenamiento de refacciones industriales”, radicándose el expediente **258/DAI/2017**.

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

10.1 Escritura Pública número 106,758 (ciento seis mil setecientos cincuenta y ocho), del 01 de octubre del 2015, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública número 4 de esta demarcación notarial, mediante el cual se acredita la propiedad del predio en cuestión.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/2202/2017 del 23 de octubre del 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, el 13 de diciembre de 2017, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/1601/2017, la opinión técnica 278/17, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para la Fracción de Terreno identificada como Fracción número 1, que se desprende de la subdivisión del Lote de Terreno identificado con el número 9, de la manzana 48, Zona 1, Colonia San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **la C. Mónica Miramontes Flores y el Ing. José Gerardo García Salazar, solicitan el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Microindustria, Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en Calle Querétaro N° 604, Colonia San José el Alto, identificado con la clave catastral 14 01 101 02 048 014, Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior con el objeto de llevar a cabo la regularización de la construcción de una bodega que es utilizada para el Almacenamiento de Refacciones Industriales.

2. A través de la escritura pública número 106,758, de fecha 1 de octubre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría número 4 de este Partido Judicial del Centro, se acredita la propiedad del predio en estudio a favor de los CC. Mónica Miramontes Flores y José Gerardo García Salazar, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00538603/0002, de fecha 12 de julio de 2016.

De conformidad con la escritura de propiedad antes referida, el predio corresponde a la fracción 1, que se desprende de la subdivisión del lote de terreno identificado con el número 9 de la manzana 48, Zona 1, de la Colonia San José El Alto, con superficie de 350.00 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 101 02 048 014.

3. 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, 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).

4. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, misma que puede ser consultada en internet en la página oficial del municipio de Querétaro, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las

zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m2 de construcción en predios de hasta 160 m2 de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.

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

6. De conformidad con lo anterior, con fecha 19 de junio de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano emite el Dictamen de uso de Suelo y Factibilidad de Giro mediante folio DUF201707717, 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 con base a la superficie del local indicada en la solicitud presentada, se dictamina No Factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar un Local Comercial con Oficina para el mismo en una superficie de 210.00 anexo a una Casa Habitación; lo anterior en virtud de que conforme a la ubicación del predio y a lo establecido en la Tabla de Usos de Suelo que forma parte de la Normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente; solo será factible de autorizar un área comercial y/o de servicios con giros básicos en no más de 40.00 m² de construcción, dividida en un máximo de dos locales (uno comercial y otro comercial y/o de servicio), siempre y cuando el predio conserve el uso habitacional, cuente con accesos independientes para cada uso y área de estacionamiento al interior del predio, conforme a la reglamentación vigente en la materia.

7. 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, sin embargo 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.

No obstante lo anterior, se establecieron actividades industriales y de almacenamiento en diversos lotes de la zona, dentro de los que se encuentra la fracción 2 derivada de la subdivisión de la que se desprende el predio en estudio, en el que se construyó una nave industrial para uso microindustrial, de la cual recientemente fue autorizada un cambio de uso de suelo por el Ayuntamiento para su regularización, pretendiendo los promotores del presente se genere el mismo criterio sobre su propiedad, no obstante contar con una superficie menor.

8. En lo que se refiere a la petición de los solicitantes, corresponde a la construcción de una bodega tipo industrial recientemente desarrollada en el sitio, que conforme al plano presentado por los promotores tiene cubierta la totalidad del predio con estructura metálica, considerando una construcción interna para servicios de apoyo de su actividad en dos niveles en la colindancia oriente del predio: planta baja con área de oficinas, área de sanitarios, área de escalera y en la planta alta área de comedor, terraza. El resto de la superficie es utilizada como área de trabajo, a la cual se accesa a través de una rampa, contando con una doble altura y una cubierta a una altura de 8.30 mts., sin especificar el carácter de las refacciones industriales a almacenar, lo que incluye mezclada y sin independizar el área de estacionamiento y de maniobras al interior, y sin que se defina su capacidad de cajones de estacionamiento.

De lo anterior se observa que la construcción no cumple con los lineamientos del Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro y que por su reciente construcción no será posible realizar su regularización a través de algún programa urbano, por lo que se deberán realizar adecuaciones necesarias para cumplir con los parámetros relativos a coeficientes, altura y dotación de cajones de estacionamiento necesarios para su actividad, ya que de otra manera no será posible su regularización ni funcionamiento, no autorizando ocupar la vía pública para maniobras ni 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. Se hace notar que en la fracción 2 del predio origen se construyó a su vez una bodega para un uso similar al pretendido para el presente, el cual cuenta con una mayor superficie y cuya regularización se dará considerando su reciente modificación de uso autorizada por el Ayuntamiento, al encontrarse en una zona dentro de la colonia en la que se han establecido bodegas y talleres con usos afines al pretendido, no obstante al tener acceso a través de una calle local interior en la que se da transición con la zona habitacional, las actividades no deberán generar una mezcla inadecuada, por lo que se limita el paso de transporte pesado debido a lo

cual el Almacenamiento de Refacciones Industriales pretendido deberá ser con vehículos de bajo tonelaje donde el tipo de refacciones no deberán generar algún riesgo para los colonos de la zona.

Así mismo y 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 menor, 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 debe etiquetar exclusivamente para bodega de almacenamiento, no taller, por lo que de no acatarlo se deberá restituir al uso habitacional.

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el acceso al predio se da por la Avenida Querétaro, vialidad desarrollada a base de empedrado, contando con banquetas y guarnición al frente del inmueble, al interior de este se cuenta con una edificación que ocupa la totalidad del predio y que cuenta con las características de una bodega de almacenamiento, 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 uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Querétaro N° 604, Colonia San José el Alto, identificado con la clave catastral 14 01 101 02 048 014 con superficie de 350.00 m², perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González, exclusivamente para la regularización una bodega de almacenamiento de refacciones industriales.**

Lo anterior al tratarse de una construcción desarrollada, siempre y cuando se realicen las adecuaciones en la construcción para dar cumplimiento a los lineamientos y parámetros de construcción del Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, lo que se deberá regularizar previo a su funcionamiento, donde su actividad se genere con vehículos de bajo tonelaje y exclusivamente al interior sin generar maniobras ni estacionamiento de vehículos sobre la vía pública, donde el producto a almacenar no deberá generar ningún tipo de riesgo sobre la población, y dado que se ubica en una zona consolidada en que se han establecido actividades con mezcla heterogénea similares a la propuesta, debido a su cercanía con la carretera a Chichimequillas, vialidad que cuenta con un carácter predominantemente comercial y de servicios, no obstante al colindar con vivienda y superficie del predio se limitarán sus actividades a fin de permitir 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, haciendo notar que debido a que se deberán realizar adecuaciones a la obra existente, su funcionamiento será posible hasta que obtenga la debida regularización de la construcción.
- 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., toda vez que solo se solicita el cambio de uso de suelo para el predio, 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 Municipal de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Se deben respetar los horarios de funcionamiento que le sean señalados en la licencia de funcionamiento correspondiente y el uso de transporte de bajo tonelaje para su actividad, y de modificar su actividad se restituirá al uso habitacional previamente asignado.
- 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, conforme a lo señalado en la ley de ingresos vigente al momento de su aprobación, 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 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 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.
- 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. 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/051/2018 de fecha 09 de enero de 2018, 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 Comercial y de Servicios (CS), para la Fracción de Terreno identificada como Fracción número 1, que se desprende de la subdivisión del Lote de Terreno identificado con el número 9, de la manzana 48, Zona 1, Colonia San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de enero de 2018, en el punto 5, apartado V, inciso 9, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para la Fracción de Terreno identificada como Fracción número 1, que se desprende de la subdivisión del Lote de Terreno identificado con el número 9, de la manzana 48, Zona 1, Colonia San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad a la Opinión Técnica, citada dentro del considerando 12 doce del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 12, 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, de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, 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. 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.

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

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado 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, Delegación Municipal Epigmenio González, Unidad Municipal de Protección Civil y notifique a los CC. Mónica Miramontes Flores y José Gerardo García Salazar".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 17 DIECISIETE DE ENERO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, 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 Cambio de Uso de Suelo a Industria Pesada (IP), para el predio ubicado en carretera a Chichimequillas, número 8021-A, San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 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. Los Cambios de Uso de Suelo, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, 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 con fecha 10 de Julio del año 2017, el licenciado José Luis Jaime Hernández señala lo siguiente. *“...solicito respetuosamente a Usted su valioso apoyo para que me sea autorizado el cambio de uso de suelo del inmueble ubicado en Carretera a Chichimequillas Num. 8021-A en San José el Alto, Delegación Epigmenio González, el cual cuenta con una superficie de 18,569 m², actualmente se encuentra localizado en zona de industria ligera (IL), y mi pretensión es cambiarlo a un uso de suelo: industria pesada.”*; radicándose el expediente número **181/DAI/2017**.
6. Mediante escritura pública número 47,982, de fecha 16 de agosto del año 2001, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Serrano Berry, Notario adscrito a la Notaría Pública número 7 de la ciudad de Querétaro, mediante la cual el Lic. José Luis Jaime Hernández, acredita la propiedad de una fracción de 7,800 m², ubicada en la carretera a Chichimequillas, en el kilómetro 8+300, esquina con calle sin nombre, San José El Alto, Querétaro; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00009240/0009 con fecha 10 de Julio del año 2009.
7. Mediante escritura pública número 86,366, de fecha 03 de agosto del año 2011, pasada ante la fe del licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario adscrito a la Notaría Pública número 4 de la ciudad de Querétaro, se protocoliza el Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio de Carácter Irrevocable otorgado por Ma. Dolores Septien Muriel a favor del

licenciado José Luis Jaime Hernández, respecto de una fracción con una superficie de 10,769.50 m², que se desprende del terreno del predio rústico conocido con el nombre de “San José el Alto”;

8. Mediante licencia de fusión número FUS201200298, de fecha 26 de Abril del año 2012, la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, ahora Secretaria de Desarrollo Sostenible, autoriza la fusión de los lotes propiedad de María de los Dolores Septien Muriel y José Luis Jaime Hernández, con superficie de las fracciones de 7,800 m² y 10,769.50 m², quedando una superficie total de 18,569.50 m².

9. Mediante oficio SAY/DAI/1501/2017 de fecha 13 de Julio del 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

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 correspondiente, relativa a la solicitud del Cambio de Uso de Suelo a Industria Pesada (IP), para el predio ubicado en carretera a Chichimequillas, número 8021-A, San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigidos a la Secretaria del Ayuntamiento, el C. José Luis Jaime Hernández solicita el Cambio de Uso de Suelo de Industria Ligera (IL) a Industria Pesada (IP), para el predio ubicado en Carretera a Chichimequillas N° 8021-A, en el predio identificado como Fracción IV Ex Hacienda de San José El Alto; conocido como Mesa Grande o Fracción Ex-Hda. San José El Alto, identificado con clave catastral 14 01 101 01 001 001 y superficie de 18,569.50 m², Delegación Municipal Epigmenio González.

2. A través de la escritura pública número 47,982 de fecha 16 de agosto de 2001, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Público, Adscrito a la Notaría número 7 del Distrito Judicial de Querétaro se acredita la propiedad de un lote ubicado en carretera a Chichimequillas en el kilometro 8+300, esquina con calle sin nombre, en San José el Alto, a favor de José Luis Jaime Hernández; documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00009240/0009 con fecha 10 de julio de 2009.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad el lote ubicado en carretera a Chichimequillas en el kilometro 8+300, esquina con calle sin nombre, en San José el Alto, cuenta con una superficie de 7,800.00 m².

3. Mediante la Escritura Pública número 86,366 de fecha 3 de agosto de 2011, pasada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Público Adscrito a la Notaría número 4 de la ciudad de Querétaro, la C. Ma. Dolores Septien Muriel, otorga un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio de carácter Irrevocable, exclusivamente respecto de una fracción del predio rústico conocido con el nombre de “San José el Alto; mismo que cuenta con una superficie de 10,769.50 m², dicha escritura no presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad. Así mismo en la citada escritura de propiedad se señala que la C. Ma. Dolores Septien Muriel, acredita la propiedad del citado predio, mediante escritura 8,379 de fecha 2 de mayo de 1979, documento pasado ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Arias, Notario Público Titular de la Notaría Número 10 de la ciudad de Querétaro, documento que se señala, se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 246, Tomo XII, Libro 87-A, de fecha 6 de agosto de 1979, escritura de la cual no se presenta el documento, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

4. Con fecha 23 de mayo de 2012 la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la Licencia de Fusión de predios FUS201200298, en la que se dictaminó Factible la Autorización para fusionar dos lotes propiedad de los CC. María de Los Dolores Septien Muriel y José Luis Jaime Hernández, con superficie de 10,769.50 m² y 7,800.00 m² respectivamente; quedando una superficie total de 18,569.50 m².

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 de Industria Ligera (IL).

6. De conformidad con lo anterior, con fecha 06 de julio 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201503846, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Industria Ligera, y una vez analizada su petición y en base a la opinión emitida por parte de la Delegación Municipal Epigmenio González (oficio DEG/AC/464/2015 de fecha 30 de abril de 2015) y a la Viabilidad de Uso de Suelo número IUS201503266 de fecha 11 de mayo de 2015, se dictamina Factible la Ampliación del Dictamen de Uso de Suelo número DUS201205993 de fecha 4 de septiembre de 2012, para una Tienda de Conveniencia con venta de abarrotes, vinos y licores en envase cerrado anexo a una estación de servicio (gasolinera) y 2 Locales autorizados.

7. En lo que se refiere a la petición del promotor, solicita el cambio de uso de suelo de Industria Ligera a Industria Pesada, lo que corresponde a una actividad de uso intensivo que requiere gran extensión de territorio, con vialidades e infraestructura especial, entre las que se encuentran las relativas a manufactura y almacenamiento, que dada su ubicación se propone que sea para actividades que no generen contaminación, trepidación, ni generen transporte pesado de carga, al tener acceso sobre una vialidad regional de nivel medio con carácter suburbano, no obstante el promotor no presenta una propuesta sobre el tipo de industria específica que pretende instalar al predio en estudio, el cual deberá dar cumplimiento al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, considerando en su caso un patio de maniobras para carga y descarga, además de estacionamiento para vehículos.

8. El Asentamiento denominado "Microindustriales de San José el Alto", se localiza al Norte de la Ciudad de Querétaro, ubicado en el predio identificado como Fracción IV Ex-Hacienda de San José el Alto; conocido como Mesa Grande o Fracción Ex-Hda. San José el Alto y cuenta con acceso a través de la Carretera a Chichimequillas, zona destinada a uso de Industria Ligera, en la zona se ubican instalaciones que albergan servicios como el Centro de readaptación social (CERESO), el Rastro municipal, oficinas de los Juzgados civiles, el Centro tutelar para menores infractores, así como bodegas, comercios (venta de comida preparada) y talleres microindustriales dispersos al sur del rastro municipal, los cuales de acuerdo a lo referido en el instrumento de planeación urbana mencionado presentan condiciones de ubicación y de destino con una expresión puntual a la cual no se considera para anexar a la mancha urbana, donde solo es permitido el eventual destino de usos compatibles a las actividades que se desarrollan a su alrededor con enlace a través de la Carretera a Chichimequillas y que por su propia actividad requiere de servicios de apoyo.

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el acceso al predio se da través de la Carretera a Chichimequillas, vialidad desarrollada a base de una carpeta asfáltica en regular estado de conservación, la cual al frente del predio se desarrolla en dos carriles a contraflujo, adicionalmente en la colindancia norte del predio se llevó a cabo la habilitación de una vialidad en su cuerpo norte, el cual en su arroyo vehicular se generó a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buenas condiciones vialidad que da acceso a diversos lotes al interior del asentamiento denominado "Microindustriales de San José el Alto". Adicionalmente se observó que al interior del predio se encuentran establecidos establecimientos como una gasolinera y 2 tiendas de conveniencia, así como una planta de elaboración de concreto, observando además un anuncio que advierte sobre la instalación de una estación de gas carburante.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo de Industria Ligera (IL) a Industria Pesada (IP), para el predio ubicado en Carretera a Chichimequillas N° 8021-A, en el predio identificado como Fracción IV Ex Hacienda de San José El Alto; conocido como Mesa Grande o Fracción Ex-Hda. San José El Alto, identificado con clave catastral 14 01 101 01 001 001 y superficie de 18,569.50 m², Delegación Municipal Epigmenio González, de así considerarlo el H. Ayuntamiento.

Lo anterior al contar el predio con superficie y ubicación adecuadas para la actividad propuesta, en un sitio en el que se han conformado usos industriales heterogéneos, con conexión a través de la carretera a Chichimequillas, por lo que no se modifican las características del sitio ni el tipo de actividades, mediante una actividad industrial sin conexión con zonas habitacionales lo que garantiza el control de su establecimiento a fin de que no se afecte la habitabilidad en las áreas urbanas, dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de predios que se ubican en zonas industriales, con lo que se apoyará 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, siempre y cuando la industria a establecer de cumplimiento a los lineamientos normativos y requerimientos que otras dependencias le señalen al tratarse de industria pesada aislada, y que no afecte al resto de industrias establecidas en la zona, 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.
- 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, en que se incluya el acceso y salida de vehículos y transporte pesado que se autorice a transitar en la zona.
- Debe el propietario del predio llevar a cabo la habilitación de obras de urbanización faltantes al frente al predio en estudio, dotándolo de infraestructura y servicios conforme al proyecto que le sea autorizado por la autoridad correspondiente, en donde los gastos que se generen por el desarrollo de la citada vialidad, correrán a cargo 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, 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 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 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 Industria Ligera (IL) a Industria Pesada (IP), para el predio ubicado en Carretera a Chichimequillas N° 8021-A, San José el Alto, identificado con clave catastral 14 01 101 01 001 001 y superficie de 18,569.50 m², 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 \$ 120,018.00.
- 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.”

11. 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 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.”

12. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera técnicamente viable el Cambio de Uso de Suelo a Industria Pesada (IP), para el predio ubicado en carretera a Chichimequillas, número 8021-A, San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González...”

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 1, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA, el Cambio de Uso de Suelo a Industria Pesada (IP), para el predio ubicado en carretera a Chichimequillas, número 8021-A, San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con 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 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 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, 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 las cuales fueron señaladas en la opinión técnica citada en el considerando 10 del presente Acuerdo; en caso de no realizarse el pago en el tiempo establecido, el mismo deberá ser actualizado de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO.- El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar 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, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Delegación Municipal Epigmenio González y al licenciado José Luis Jaime Hernández."

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 16 de enero de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Revocan sus similares autorizados en Sesiones Ordinarias de Cabildo celebradas en fechas 04 de febrero de 2014 en el punto 3.4.2 y 23 de febrero de 2016 en el punto 3, apartado I, punto 6, de los órdenes del día respectivos y se Autoriza la donación del predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma sin número, identificado como fracción B3B del Rancho San Antonio, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con superficie de 3,234.37 metros cuadrados a favor de la Institución de Asistencia Privada denominada "Patronato Psicológico Queretano", el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 79 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 10 FRACCIÓN V DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30, 38 FRACCIÓN II, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2217, 2219, 2220, 2225, 2230 y 2254 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULOS 29 Y 30 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propio conforme a la ley y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. El artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal, establece que 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. El reglamento o acuerdo mediante el cual se haga la delegación de representación tendrá naturaleza 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.
3. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece en sus artículos 93 al 101 lo relativo a los bienes municipales y la manera en que estos se conforman, así como la integración del patrimonio de los municipios, mismo que se constituye de los bienes de dominio público, los bienes de dominio privado; los derechos y obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todas aquellas obligaciones y derechos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de la leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios.
4. Que es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal y las demás que le señalan las leyes y los reglamentos vigentes, así como dictaminar el valor de los inmuebles objeto de la operación de adquisición o enajenación.
5. El Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro es de orden público e interés social y tienen por objeto regular el control, régimen y administración de los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
6. Con fundamento en el artículo 3 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, le corresponde al Ayuntamiento Aprobar los cambios de régimen respecto de los bienes que conforman el patrimonio municipal, así como aprobar la autorización de enajenación de bienes del dominio privado del patrimonio municipal.

7. El artículo 10 fracción V de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro establece la posibilidad de que los actos administrativos emitidos por la autoridad puedan ser revocados fundada y motivadamente, de manera suficiente, clara y precisa, cuando así lo exija el interés público, de acuerdo con la ley de la materia.

8. De conformidad a lo establecido por el Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, en sus numerales 6 y 7, le corresponde a la Secretaría de Administración verificar que los bienes otorgados en donación sean utilizados conforme a los lineamientos establecidos por el Ayuntamiento; y le corresponde a la Auditoría Superior de Fiscalización del Municipio de Querétaro, vigilar directamente o a través de los órganos de control de las entidades paramunicipales, el cumplimiento de normas y disposiciones sobre uso, conservación, control, régimen y administración de bienes del patrimonio municipal.

9. Que el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el 04 de febrero de 2014 en el punto 3.4.2 y 23 de febrero de 2016 en el punto 3, apartado I, punto 6, de los órdenes del día respectivos, los Acuerdos relativos a la Donación de una superficie aproximada de 2,500.00 m2, del predio propiedad municipal ubicado en Camino a San Pedro Mártir, correspondiente a una fracción del Casco de la Hacienda de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, a favor del “Patronato Psicológico Queretano” I.A.P.

10. El 06 de noviembre de 2017, se recibió el escrito signado por la Lic. Elydia Barbosa Benítez, Directora y Apoderada Legal de la Institución de Asistencia Privada denominada “Patronato Psicológico Queretano”, mediante el cual solicitó: “realizar una permuta de donación sobre otro predio con características similares al predio que fue donado, con la misma superficie o más grande, en una zona céntrica, urbanizada y con servicios, de fácil acceso, con servicios de transporte público”, radicándose la solicitud en el expediente **304/DAI/2017**.

Lo anterior, atendiendo a que existe una problemática social con los colonos del predio ubicado en Camino a San Pedro Mártir, correspondiente a una fracción del Casco de la Hacienda de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, ya que en reiteradas ocasiones han manifestado su descontento con el proyecto que se pretende llevar a cabo por parte de la Institución “Patronato Psicológico Queretano” I.A.P.

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

11.1. Escritura Pública No. 31,132 (treinta y un mil ciento treinta y dos), del 06 de marzo de 2012, otorgada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 20 de esta Demarcación, consistente en la constitución de la Institución de Asistencia Privada denominada “Patronato Psicológico Queretano”, asimismo se otorga Poder General Amplísimo para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio a favor de la C. Elydia Barbosa Benítez, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el folio inmobiliario de personas morales 00010311/0001 el 20 de agosto de 2012.

11.2. Escritura Pública No. 87,293 (Ochenta y siete mil doscientos noventa y dos). Del 15 de junio de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública No. 7 de esta Ciudad, consistente en la Donación a Título Gratuito que otorga el Municipio de Querétaro a favor de “Patronato Psicológico Queretano”, de una superficie aproximada de 2,500.00 m2, del predio propiedad municipal ubicado en Camino a San Pedro Mártir, correspondiente a una fracción del Casco de la Hacienda de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

12. La promovente adjunta a su petición la siguiente documentación:

12.1. Oficio No. 429/JAP/2017, del 17 de noviembre de 2017, signado por el Lic. Calixto Corzo González, Presidente de la Junta de Asistencia Privada del Estado de Querétaro, mediante la cual manifiesta que la Institución denominada “Patronato Psicológico Queretano” I.A.P. se encuentra dentro de los lineamientos que marca la Ley de las Instituciones de Asistencia Privada del Estado de Querétaro, siendo una Institución altruista que da cumplimiento al objeto social.

12.2. Oficio SMDIF/VOSC/135/2017, del 21 de noviembre de 2017, signado por la Coordinadora de Vinculación con OSC, Ana Patricia Loyola Abogado, en el cual manifiesta que se reconoce la labor que realiza la Institución denominada “Patronato Psicológico Queretano” I.A.P. la cual brinda atención integral en la salud mental de pacientes, orientada a la rehabilitación y reintegración personal, familiar y social, ofreciendo una mejor calidad de vida en cada momento de su evolución.

13. Derivado de lo anterior, el 13 de noviembre del 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, a través del oficio SAY/DAI/2354/2017, dirigido al Secretario de Administración, se le solicitó informe al respecto, en el que se señalaran en específico los predios susceptibles a ser donados.

14. En contestación el 30 de noviembre de 2017, se recibió el oficio DAPSI/DABMI/CIBI/2407/2017, signado por la entonces Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, María Elena Adame Tovilla, en el que remitió el listado de los predios disponibles.

Sin embargo, ninguno cumplía con las características similares al predio donado.

15. En ese sentido, el H. Ayuntamiento, da cuenta de que el 15 de diciembre del 2017, se Autorizó en Sesión Ordinaria de Cabildo en el punto 7, apartado IV, inciso 9, del Orden del Día, la revocación de la Donación a favor de CENTRO PRODUCTIVO INTEGRAL, A.C., del predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma sin número, identificado como fracción B3B del Rancho San Antonio, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con superficie de 3,234.37 metros cuadrados.

Lo anterior obedece a que la Representante Legal de CENTRO PRODUCTIVO INTEGRAL A.C., informó la imposibilidad de llevar a cabo a corto o mediano plazo la construcción de las instalaciones, solicitando de manera expresa se hicieran los trámites conducentes para la revocación del predio y se pudiera utilizar para ayudar a otro sector que lo solicite.

En ese sentido, dicho predio pasará a formar parte del Inventario Inmobiliario Municipal, una vez que se realicen los trámites jurídicos y administrativos correspondientes y asimismo cuenta con las características similares y que se requieren para el Proyecto que se pretende desarrollar por parte de “Patronato Psicológico Queretano” I.A.P.

16. Derivado de todo lo anterior se advierten los siguientes puntos medulares:

La Corte Interamericana de Derechos Humanos considera que toda persona que se encuentre en una situación de vulnerabilidad es titular de una protección especial, en razón de los deberes especiales cuyo cumplimiento por parte del Estado es necesario para satisfacer las obligaciones generales de respeto y garantía de los derechos humanos.

Las Asociaciones y Sociedades Civiles, Instituciones de Asistencia Privada, Entidades Públicas, Entidades Religiosas, que tienen como objeto social, la atención de grupos vulnerables son parte fundamental y necesaria en la Sociedad.

Por lo anterior, es imperativa la adopción de medidas positivas, determinables en función de las particulares necesidades de protección del sujeto de derecho, ya sea por su condición personal o por la situación específica en que se encuentre.

Es por ello que el Municipio de Querétaro en esa corresponsabilidad y derivado del Proyecto de que se presenta por parte del “Patronato Psicológico Queretano” I.A.P., el cual contempla la construcción de una clínica que pretende brindar servicios claves de salud mental a las poblaciones más vulnerables del estado de Querétaro, resulta viable realizar la donación del predio para contribuir a dicho fin.

17. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de la Institución denominada “Patronato Psicológico Queretano” I.A.P., así como el análisis realizado, 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 el oficio SAY/050/2018 de fecha 09 de enero de 2018, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

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.

18. Por lo anterior, en ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracción II y VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología consideran viable revocar los Acuerdos autorizados en Sesiones Ordinarias de Cabildo celebradas en fechas 04 de febrero de 2014 en el punto 3.4.2 y 23 de febrero de 2016 en el punto 3, apartado I, punto 6, de los órdenes del día respectivos y se Autoriza la donación del predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma sin número, identificado como fracción B3B del Rancho San Antonio, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con superficie de 3,234.37 metros cuadrados a favor de la Institución de Asistencia Privada denominada “Patronato Psicológico Queretano...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de enero de 2018, en el punto 5, apartado IV, inciso 6, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la revocación de los Acuerdos autorizados en Sesiones Ordinarias de Cabildo celebradas en fechas 04 de febrero de 2014 en el punto 3.4.2 y 23 de febrero de 2016 en el punto 3, apartado I, punto 6, del orden del día respectivo, en razón de lo manifestado en el considerando 9 y 15 del presente instrumento.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la donación del predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma sin número, identificado como fracción B3B del Rancho San Antonio, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con superficie de 3,234.37 metros cuadrados a favor de la Institución de Asistencia Privada denominada “Patronato Psicológico Queretano”, una vez que el mismo sea integrado al Patrimonio Inmobiliario del Municipio de Querétaro.

TERCERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo, que se requiera para el proyecto que se tiene considerado a desarrollar, en el predio señalado en el Resolutivo SEGUNDO.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General y en coordinación con las áreas correspondientes, lleve a cabo los trámites y/o procedimientos necesarios a efecto de que el predio al que se refiere el Resolutivo Primero y Considerando 9 ingrese de nueva cuenta al patrimonio inmobiliario del Municipio de Querétaro.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que en el momento oportuno, realice los trámites correspondientes a efecto de llevar a cabo la incorporación del predio descrito dentro del considerando 9 y Resolutivo Primero al dominio público del Municipio de Querétaro, registrándose dentro de los inventarios de los bienes inmuebles patrimonio del Municipio.

SEXTO. Una vez que el predio descrito en el Resolutivo SEGUNDO se encuentre dentro del inventario inmobiliario municipal, se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a través de la Oficina del Abogado General, para que en coordinación con la Secretaría de Administración, integre el expediente técnico y lleve a cabo los trámites necesarios para la formalización del contrato de donación, mismo que deberá de constar en escritura pública debidamente inscrita el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, debiendo remitir el primer testimonio a la Secretaría de Administración y una copia a la Secretaría del Ayuntamiento para conocimiento, gastos que correrán a cargo de la Institución de Asistencia Privada denominada “Patronato Psicológico Queretano”.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que proceda a dar de baja del activo del Inventario Inmobiliario del Municipio de Querétaro, el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma sin número, identificado como fracción B3B del Rancho San Antonio, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con superficie de 3,234.37 metros cuadrados.

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a emitir el estudio técnico, en el que se señale en específico el uso de suelo requerido para el Proyecto que se pretende desarrollar, así como a emitir las condicionantes que considere pertinentes, mismo que deberá de hacerse del conocimiento del promovente para su cumplimiento.

NOVENO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica que emita la Secretaría de Desarrollo Sostenible, referida en el Resolutivo que antecede.

DÉCIMO. 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 autorización a que se refiere el Resolutivo TERCERO, de conformidad con lo que señale la

Opinión Técnica y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de la notificación del estudio técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible 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.

DÉCIMO PRIMERO. La Institución de Asistencia Privada denominada “Patronato Psicológico Queretano”, queda condicionada a utilizar el bien inmueble en un plazo que no exceda de dos años a partir de se formalice la donación a través de Escritura Pública y se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de conformidad con el artículo 30 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro.

DÉCIMO SEGUNDO. Si la Institución de Asistencia Privada denominada “Patronato Psicológico Queretano”, no iniciare la utilización de bien dentro del plazo previsto, o habiéndolo hecho le dé un uso distinto, sin la previa Autorización del H. Ayuntamiento, se procederá a la revocación y sus mejoras pasarán a favor del Municipio de Querétaro.

DÉCIMO TERCERO. Se instruye a la Oficina del Abogado General, a fin de que si existiera alguna inconformidad jurídica derivada del presente Acuerdo, se substancie a través del procedimiento jurídico correspondiente hasta su conclusión.

DÉCIMO CUARTO. Los gastos que se generen con motivo del o los instrumentos públicos, a través de los que se revierta la propiedad a que se refiere el considerando 9 y Resolutivo PRIMERO a favor del Municipio de Querétaro, correrán a costa del Municipio de Querétaro.

DÉCIMO QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas a través del presente Acuerdo y remita copias de las constancias que acrediten su cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, con cargo a la Institución de Asistencia Privada denominada “Patronato Psicológico Queretano” 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 las Secretarías de Administración y Desarrollo Sostenible, para que 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 Administración, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Abogado General, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal de Félix Osoreo Sotomayor, Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio, y notifique a la Institución de Asistencia Privada denominada “Patronato Psicológico Queretano”, a través de la Representante Legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 17 DIECISIETE DE ENERO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, 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 se Autoriza el Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), y Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción de la Parcela 20 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 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 escritos recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 10 y 16 Noviembre del año 2017, el licenciado Arturo Cevallos Molina, Representante Legal de la persona moral denominada “ROMBO IN” S.A. de C.V. y de la C. Ana Rosa González Navarro, copropietarias del inmueble identificado como Fracción 1, resultante de la subdivisión de una Fracción de la Parcela 20 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, con superficie de 6,773.189 m², identificada con clave catastral 14 01 090 03 020 998, solicita “...conservar el uso de suelo actual de COMERCIAL y SERVICIOS CS E INCREMENTAR LA DENSIDAD necesaria para poder desarrollar un PROYECTO VERTICAL DE 120 DEPARTAMENTOS Y UN EDIFICIO DE OFICINAS bajo la modalidad de Unidad Condominal, el cual está ubicado en un predio con una superficie de 6,773.189 m², con clave catastral 140109003020998 y domicilio en Boulevard Paseo de la República S/N (antes Carretera Federal 57 SLP-QRO) en el Ejido El Salitre y dicho proyecto consiste en la construcción de 30,270.00 m² en 3 Torres de 16 niveles (59.00 ml de altura) y un COS de 0.80 máximo, un CUS de 4.47 como máximo y CAS de 12.5%, para lo cual también solicito el Incremento de Densidad y Modificación de Coeficientes de Construcción para desarrollar un proyecto vertical ...”, radicándose el expediente **302/DAI/2017**.
6. Mediante la escritura pública número 37,280, de fecha 19 de Julio del año 2007, pasada ante la fe del licenciado Ernesto Guevara Rangel, Notario Público adscrito a la Notaría número 17 de la ciudad de Querétaro, se protocoliza la constitución de la persona moral denominada “ROMBO IN” S.A. de C.V.; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 33511-1, con fecha 14 de Agosto del año 2007.

7. Mediante la escritura pública número 37,258, de fecha 04 de Febrero del año 2011, pasada ante la fe de la licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público titular de la Notaría número 31 de la ciudad de Querétaro, se otorga por parte de la persona moral "Rombo In" S.A. de C.V., a través de su Representante Legal el señor Antonio González Ortiz, Poderes Generales para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, Actos de Administración en materia Laboral, De Riguroso Dominio y para Suscribir títulos y Operaciones de Crédito, incluyendo Facultades de Sustitución y Revocación a favor de Ana Rosa González Navarro y Antonio Eduardo González Navarro; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 33511-1, con fecha 24 de Abril del año 2014.

8. Mediante la escritura pública número 65,654, de fecha 31 de Octubre del año 2017, pasada ante la fe de la licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público titular de la Notaría número 31 de la ciudad de Querétaro, la señora Ana Rosa González Navarro, por propio derecho y en representación de la sociedad mercantil denominada "Rombo In" S.A. de C.V. otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración a favor de señor Arturo Cevallos Molina.

9. Se acredita la propiedad del inmueble mediante la escritura pública número 38,619, de fecha 3 de Junio del año 2008, pasada ante la fe del licenciado Ernesto Guevara Rangel, Notario Público adscrito a la Notaría número 17 de la ciudad de Querétaro; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario número 00107376/0011, con fecha 08 de Julio del año 2008.

10. Mediante la escritura pública número 38,945, de fecha 3 de Junio del año 2011, pasada ante la fe de la licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público titular de la Notaría número 31 de la ciudad de Querétaro, se protocoliza la subdivisión con número de licencia FUS201100187, referente a la fracción de la Parcela 20 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, con una superficie original de 11,774.00 m², en dos fracciones identificadas como Fracción 1 con superficie de 6,773.189 m², y Fracción 2 con superficie de 5,000.811 m²; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios inmobiliarios número 00398448/0001 y 00398450/0001, con fecha 21 de Septiembre del año 2011.

11. Mediante oficio SAY/DAI/2336/2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

12. 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 relativa al Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), y Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción de la Parcela 20 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaria del Ayuntamiento, el **Lic. Arturo Cevallos Molina, Representante Legal de "Rombo In", S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo, Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.80, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 4.47, Altura de la edificación de 16 niveles (59.00 metros de altura), para el predio ubicado en la Carretera Federal 57 s/n (actualmente identificada como Paseo de la Republica), Fracción 1 de la de la Fracción de parcela 20 Z-1 P 1/2 Ejido El Salitre; Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor.**

Lo anterior con el objeto de llevar a cabo un proyecto que considera la construcción de tres edificios de 16 niveles, para uso habitacional con 120 viviendas, así como actividades comerciales y/o de servicios, para lo cual se requiere conservar el uso de suelo Comercial y Servicios con que cuenta el predio, modificando la densidad de población y la modificación a la normatividad por zonificación, respecto a los Coeficientes de Ocupación y Utilización de Suelos (COS) y (CUS), así como la altura máxima de construcción permitida.

2. Mediante Escritura 37,280 de fecha 19 de julio de 2007, documento pasado ante la fe del Lic. Ernesto Guevara Rangel, Notario Adscrito a la Notaría número 17 de la ciudad de Querétaro, se llevó a cabo Constitución de la Sociedad mercantil denominada "Rombo In", S.A. de C.V., escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el Folio Mercantil Electrónico número 33511-1 de fecha 06 de agosto de 2007.

3. Por medio de escritura 65,654 de fecha 31 de octubre de 2017, documento pasado ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público, Titular de la Notaría número 31 de este Distrito Judicial, La Sociedad Mercantil denominada "Rombo In", S.A. de C.V., otorga poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor del C. Arturo Cevallos Molina.

4. A través de la escritura pública número 38,619 de fecha 3 de junio de 2008, documento pasado ante la fe del Lic. Ernesto Guevara Rangel, Notario Público Adscrito a la Notaría número 17 de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad del predio identificado como fracción de la Parcela 20 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, a favor de la Sociedad denominada “Rombo In”, S.A. de C.V., documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00107376/0011 de fecha 8 de julio de 2008.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, la fracción de la Parcela 20 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, cuenta con una superficie de 11,774.00 m2.

5. Mediante escritura pública número 38,945 de fecha 7 de junio de 2011, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público, Titular de la Notaría número 31 de la ciudad de Querétaro, se llevó a cabo la protocolización del Oficio y Plano de Subdivisión de la fracción de la Parcela 20 Z-1 P ½ del Ejido El Salitre, documentos a través de los cuales, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, autorizó la subdivisión de la citada parcela en dos fracciones, mediante licencia FUS201100187, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00398448/0001 con fecha 21 de septiembre de 2011.

De conformidad con la autorización de subdivisión de predios, la fracción de la Parcela 20 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre con superficie de 11,774.00 m2, se subdividió en dos fracciones, conforme a lo siguiente:

- Fracción 1 con superficie de 6,766.590 m2.
- Fracción 2 con superficie de 5,000.811 m2

6. Habiendo consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 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 013/0002, se observó que la fracción 1 de la fracción de la Parcela 20 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre con una superficie de 6,766.590 m2 en estudio, cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicio (CS).

7. Conforme a la información presentada por el promovente, considera el desarrollo de un proyecto con 3 edificaciones, de las cuales dos de las edificaciones se pretenden desarrollar en 16 niveles, con una altura máxima de 59.00 metros, en las que en los tres primeros niveles serán para la dotación del área de estacionamiento, y los restantes niveles para destinarlos a vivienda. Adicionalmente propone la construcción de un tercer edificio a desarrollarse en 7 niveles, para actividades comerciales y/o de servicios (oficinas), con una altura máxima de construcción de 30.70 metros, conforme a la propuesta presentada.

8. Adicionalmente y con la finalidad de dar un mayor aprovechamiento al terreno 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 Ocupación de Suelo (COS) y del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	.6	.8	+ 0.2
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	3.6	4.47	+ 0.87
Altura Máxima	21.00 metros	59.00 metros	+ 38 metros

9. Respecto al número de viviendas proyectadas, de acuerdo a la densidad de población de 600 hab./ha. que se encuentra establecida para predios que se encuentren en la normativa de la zonificación secundaria con uso Comercial y Servicios, para la superficie de 6,773.189 m2 con que cuenta el predio, es permitido desarrollar 81 viviendas, para una población de 405 habitantes, siendo la propuesta del promotor el ubicar 120 departamentos en el predio, para lo cual requiere de un incremento en la densidad de población para 900 Hab./Ha., lo que le permitiría albergar una población de 600 habitantes y que equivale a un incremento de treinta y nueve viviendas adicionales a las que podría desarrollar con la densidad permitida.

10. La poligonal en estudio forma parte del Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de El Salitre, presentado por la Asociación Palmares de Querétaro” A. C., que sirvió de base para su autorización por Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 20 de septiembre de

2000, que incluye parcelas de los Ejidos de El Salitre y Jurica en las Delegaciones de Félix Osóres Sotomayor y Epigmenio González y del que posteriormente mediante Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2004, se autorizó que se realizaran las modificaciones a dicho esquema, en el que se establecieron los usos, destinos y reservas de los predios así como la incorporación de la memoria descriptiva de las áreas para equipamiento urbano y vialidades a donar al Municipio de Querétaro, como parte de los derechos y obligaciones de la Asociación y de los propietarios de parcelas en la zona, las cuales deberán ser transmitidas a favor del Municipio conforme se vayan otorgando las autorizaciones de los proyectos que integrarán el desarrollo urbano de El Salitre, así como dar cumplimiento a lo relativo a la transmisión de las áreas vialidades que les correspondan, resultado que para la Parcela en estudio fue otorgada la Donación en la agrupación de áreas que conforman los polígonos que ocupan las Parcelas 5, 9, 10, 11, 12, 67 y Parque Urbano con superficie de 4,732.462 m².

El propósito del citado esquema es el de generar un desarrollo urbano ordenado, el cual contempla una estructura en la que predominan los usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, con incidencia en las parcelas con frente a la carretera Federal 57 (carretera a San Luis Potosí) y las ubicadas sobre el Anillo Vial II Fray Junípero Serra al norte, mezclada con usos habitacionales de tipo residencial en parcelas en su interior, la cual se han ido consolidando con centros comerciales como plaza comercial Antea, y de servicios (hoteles), con proyectos de vivienda de tipo residencial y residencial medio, la cual parte de un esquema de vialidades internas que se van urbanizando por los promotores, a medida que generan sus proyectos.

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que la fracción de la parcela en estudio cuenta con acceso a través de la Carretera Federal 57 hoy denominada Paseo de la República, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, misma que se desarrolla en 12 carriles a contraflujo, en una zona en la que predominan actividades comerciales y de servicios, observando al momento de llevar a cabo la visita al sitio que el predio en estudio se encuentra libre de construcción, delimitado en su acceso con malla ciclónica, en cuanto a las colindancias laterales, colinda al norte con una edificación de un Hotel y al sur con las instalaciones de un centro de verificación vehicular, observando que en la zona se cuenta con infraestructura y servicios, así como el servicio de transporte público, mismo que cuenta con un servicio continuo en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera técnicamente Viable el incremento de densidad de Población a 900 Hab./Ha. para desarrollar un proyecto de 120 viviendas, así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.80, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 4.47, Altura máxima de construcción a 59.00 metros, para el predio ubicado en la Carretera Federal 57 s/n (actualmente identificada como Paseo de la República), identificado como Fracción 1 de la fracción de la Parcela 20 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, con superficie de 6,773.189 m².**

Lo anterior toda vez que el predio se encuentra 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 permiten soportar la densidad de población pretendida, siempre y cuando se genere una tipología de vivienda residencial que presente características arquitectónicas y de ocupación similares a las existentes, a fin de no alterar la estructura e imagen urbana de la zona, dando un mayor aprovechamiento al terreno e infraestructura establecida, lo que contribuye en la ocupación de vacíos urbanos, dotándolo de instalaciones y obras complementarias que otorgan una mayor posibilidad de utilización del suelo, congruentes con las políticas, dinámica de crecimiento y saturación de lotes, al cual el promotor debe dotar de instalaciones y obras consideradas en el Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de El Salitre, 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, y en donde adicionalmente se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, con un proyecto que contempla usos habitacionales, con actividades comerciales y/o de servicios que permitan atender las necesidades de los habitantes y se eviten desplazamientos a otros puntos de la ciudad, lo que repercute en la disminución de tiempos de traslado y de movilidad vehicular que a su vez permita disminuir los índices de contaminación en la ciudad, sin embargo se debe 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 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 obtener la autorización para el desarrollo de la Parcela, el promotor debe garantizar la dotación de los servicios urbano y viales necesarios para el desarrollo de su proyecto, presentando un esquema vial de incorporación, así como las factibilidades de

servicios (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial), que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, así como garantizar que la infraestructura instalada en la zona permita llevar a cabo las descargas sanitarias generadas por los proyectos a desarrollar.

- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción.
- Dotar al predio de las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para el desarrollo adecuado de sus actividades, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas, según corresponda, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para la regularización de su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que su proyecto requiera al interior del predio, dando cumplimiento a las condicionantes que se señalen el dictamen de uso de suelo correspondiente y debiendo realizar los pagos correspondientes conforme a la Ley de ingresos Vigente al momento de llevar a cabo los trámites. Respetando lo señalado en el Artículo 81 de dicho reglamento, el cual señala en su párrafo Segundo y Tercero lo siguiente:

En estacionamientos descubiertos con área mayor a 200 m² (particulares o públicos), la superficie de pavimento en área de cajones debe ser como mínimo de adopasto, adocreto o materiales similares y el pavimento del área de circulaciones debe ser de cualquier material exceptuando concreto asfáltico.

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

- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas. en que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- 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.
- 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 un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA, la Comisión Estatal de Agua y/o la Comisión Estatal de Infraestructura, 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 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, debiendo presentar evidencia de cumplimiento a la participación, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla única de Gestión.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor 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 autorice el incremento de densidad de Población a 900 Hab./Ha. para desarrollar un proyecto de 120 viviendas, así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.80, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 4.47, Altura máxima de construcción a 59.00 metros, para el predio identificado como Fracción 1 de la fracción de la Parcela 20 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, con superficie de 6,773.189 m2, 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 Incremento de densidad de población se debe pagar la cantidad de \$ 47,835.00 pesos.
- Por Modificación a la Normatividad por Zonificación, se debe pagar la cantidad de \$ 40,874.00 pesos.

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.”

13. Mediante oficio SAY/DAI/2393/2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la petición planteada.

14. 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/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.”

15. 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 y Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), y Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción de la Parcela 20 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González...”

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 12, del Orden del Día, por Mayoría de Votos de los Integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, de los cuales 15 a favor y 1 abstención, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA, el Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), y Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción de la Parcela 20 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el considerando 12 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 12 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, 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 las cuales fueron señaladas en la opinión técnica citada en el considerando 12 del presente Acuerdo; en caso de no realizarse el pago en el tiempo establecido, el mismo deberá ser actualizado de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO.- El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar 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 de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, 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 Gonzalez y a la persona moral denominada “ROMBO IN” S.A. de C.V, así como a la C. Ana Rosa González Navarro, 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 30 de enero de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, para el predio ubicado en calle Monte Sinaí N° 130, fraccionamiento Vista Hermosa, identificado con la clave catastral 14 01 001 16 009 011, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, que 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 Acuerdo por el que se Autoriza el incremento de Densidad de Población a 1,400 Hab./Ha. Para el predio ubicado en Av. Monte Sinaí, No. 130, Col. Vista Hermosa, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

9. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento el 24 de noviembre del 2017, por el C. Ernesto Perusquía Zarazua, mediante el cual solicita el incremento de Densidad de Población a 1,400 Hab./Ha. Para el predio ubicado en Av. Monte Sinaí, No. 130, Col. Vista Hermosa, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, se radicó el expediente número **330/DAI/2017**.

10. Se acredita la propiedad, del predio ubicado en Av. Monte Sinaí, No. 130, Col. Vista Hermosa, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, mediante el siguiente instrumento:

10.1 Escritura Pública número 16,532, de fecha 06 de septiembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Héctor Cesar Jiménez Arreola, Notario Público Adscrito la Notaría No. 2 en el Estado de Querétaro.

11. En cumplimiento al precepto legal, referido en el considerando 3, mediante el oficio SAY/DAI/2556/2017 del 13 de diciembre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. Mediante los oficio SAY/DAI/2557/2018 de fecha 22 de enero de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al Lic. Mauricio Cobo Urquiza, Secretario de Movilidad, emitiera un estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

13. En observancia a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica 011/18 relativa al incremento de Densidad de Población a 1,400 Hab./Ha. Para el predio ubicado en Av. Monte Sinaí, No. 130, Col. Vista Hermosa, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández., cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, El C. Ernesto Perusquía Zarazúa, solicita el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 1,400 hab./ha., para el predio ubicado en Calle Monte Sinaí N° 130, Fraccionamiento Vista Hermosa, identificado con clave catastral 14 01 001 16 009 011, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior derivado del interés del promovente de llevar a cabo una edificación para la construcción de 10 departamento tipo lofts, en el predio motivo del presente estudio.

2. Mediante escritura Pública 16,532 de fecha 06 de septiembre de 2017, documento pasado ante la Fe del Lic. Héctor César Jiménez Arreola, Notario Público Número 2, de la demarcación notarial de Cadereyta, se hace constar la Sucesión Testamentaria a bienes a favor del C. Jorge Perusquía Zarazúa, en su carácter de sucesión testamentaria a bienes de su padre C. Jorge Israel Perusquía Alcocer, documento a través del cual se acredita la propiedad del predio identificado como lote 11 de la manzana 2, ubicado en la calle Monte Sinaí, del fraccionamiento Vista Hermosa, pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento para su validez legal, el cual cuenta con una superficie de 374.40 m2.

3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria 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 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2).

4. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite el informe de uso de suelo IUS201713761, documento en el que se informa que el predio se encuentra localizado en zona uso de suelo habitación con densidad de población de 200 hab/ha (H2), señalando que el predio es exclusivamente para uso habitacional unifamiliar.

5. El fraccionamiento Vista Hermosa, corresponde a un desarrollo habitacional de tipo residencial, colindante al oriente con el fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa, al sur de los fraccionamientos Cuesta Bonita, Vista Dorada y Loma Dorada, donde el desarrollo cuenta con una densidad de población de 200 hab/ha, en el que se ha generado vivienda unifamiliar de tipo residencial medio

a medio alto en lotes interiores del fraccionamiento, sin embargo se generaron lotes ubicados en la manzana 1, ubicados al norte de la calle Monte Sinaí, los cuales cuentan con mayor superficie respecto al lote tipo de lotes interiores mismas que han tenido un bajo desarrollo y con pendientes ascendente en su interior, en los que se desarrollaron proyectos de vivienda vertical que permitieron un aprovechamiento a los lotes, en los que se autorizó por el Ayuntamiento incrementos de densidad de población en Acuerdos de Cabildo de fecha 9 de octubre de 2007 y 26 de noviembre de 2013 con densidades de población de 265 Hab./Ha y 400 Hab./Ha, respectivamente.

En lo que se refiere a los predios ubicados al sur de la citada vialidad, dentro de los que se encuentra el predio en estudio, si bien cuentan con una superficie menor, al contar con pendiente descendente se han realizado construcciones en tres niveles para uso unifamiliar exclusivamente en más del 60% de los lotes.

6. El acceso al predio se da a través de una vialidad local con una sección menor a los 10 metros, carente de banquetas continuas y en donde el arroyo vehicular se da a base de empedrado, contando el fraccionamiento con un flujo vial moderado hasta el entronque con el distribuidor vial de la Avenida Constituyentes y el Boulevard Bernardo Quintana, en donde se genera una mezcla del tipo de usuarios (transporte urbano, suburbano y particular entremezclado), vialidad recientemente rehabilitada.

7. Respecto al proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor no presenta una propuesta de la partida arquitectónica, considerando el desarrollo de un proyecto para 10 departamentos tipo Lofts, los cuales se deberán realizar bajo las características de vivienda residencial a fin de no generar una actividad de hospedaje, al tratarse de un uso prohibido en la zonificación secundaria en que se ubica el predio, bajo un proyecto que cumpla con los parámetros y lineamientos de la Normativa correspondiente y del Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, a fin de no generar un impacto social negativo en la zona.

De lo anterior y conforme a la densidad de población de 200 hab./ha. establecida para la zona, y superficie de 374.40 m² con que cuenta el predio, es permitido desarrollar únicamente una vivienda en el predio, siendo que para la propuesta del promotor de ubicar 10 viviendas, requiere de un incremento en la densidad de población a 1,400 Hab./Ha., lo que equivale a desarrollar 9 viviendas adicionales a las permitidas.

8. En visita de inspección al sitio para conocer sus condiciones actuales del predio, se observó que el predio se cuenta con una construcción en proceso, sin que se cuente con licencia de construcción autorizada correspondiente, teniendo el predio cuenta con frente a la calle denominada Monte Sinaí, misma que se desarrolla a base de empedrado, adicionalmente se tiene que en el fraccionamiento se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera Viable el incremento de densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a habitacional con densidad de población de 1,400 hab./ha., para el predio ubicado en calle Monte Sinaí N° 130, fraccionamiento Vista Hermosa, identificado con la clave catastral 14 01 001 16 009 011 y superficie de 374.40 m², delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, y en caso de que se otorgue el incremento de densidad de población, se debe dar cumplimiento a lo siguiente.

- El propietario debe garantizar y dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana y vial 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 o del Organismo Operador 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.

- 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, 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.

- El proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos y parámetros normativos aplicables al proyecto, referidos a la zonificación secundaria prevista para uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), así como el Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro.
- 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 autorizado el Incremento de densidad de población 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 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.
- 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”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de enero del 2018, en el punto 11, apartado V, inciso 37, del Orden del Día, por Mayoría de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población para el predio ubicado en calle Monte Sinaí N° 130, fraccionamiento Vista Hermosa, identificado con la clave catastral 14 01 001 16 009 011, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 13 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 13, 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, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 13 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, 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. 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Unidad Municipal de Protección Civil y notifique al C. Ernesto Perusquía Zarazua."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 31 TREINTA Y UNO DE ENERO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, 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 30 de enero de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que Se Autoriza el incremento de densidad de población para el predio ubicado en calle Monte Sinaí N° 155, fraccionamiento Vista Hermosa, identificado con la clave catastral 14 01 001 16 008 028, delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, 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 Acuerdo por el que se Autoriza el incremento de Densidad de Población a 1,400 Hab./Ha. Para el predio ubicado en Av. Monte Sinaí, No. 155, Col. Vista Hermosa, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
9. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento el 28 de diciembre de 2017, por el C. Ernesto Israel Perusquia Goyeneche, mediante el cual solicita el incremento de Densidad de Población a 1,400 Hab./Ha. Para el predio ubicado en Av. Monte Sinaí, No. 155, Col. Vista Hermosa, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, se radico el expediente número **361/DAI/2017**.
10. Se acredita la propiedad, del predio ubicado en Av. Monte Sinaí, No. 155, Col. Vista Hermosa, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, mediante el siguiente instrumento:
- 10.1** Escritura Pública número 107,333, de fecha 19 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría No. 8 en el Estado de Querétaro.
11. En cumplimiento al precepto legal, referido en el considerando 3, mediante el oficio SAY/DAI/024/2017 del 10 de enero de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.
12. Mediante los oficio SAY/DAI/025/2018 de fecha 10 de enero de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al Lic. Mauricio Cobo Urquiza, Secretario de Movilidad, emitiera un estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.
13. En observancia a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica 013/18 relativa al incremento de Densidad de Población a 1,400 Hab./Ha. Para el predio ubicado en Av. Monte Sinaí, No. 155, Col. Vista Hermosa, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández., cuyo contenido es el siguiente:
- “...Antecedente:**
1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, El C. Ernesto Israel Perusquia Goyeneche, solicita el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 1,400 hab./ha., para el predio ubicado en Calle Monte Sinaí N° 155, Fraccionamiento Vista Hermosa, identificado con clave catastral 14 01 001 16 008 028, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
 2. Mediante escritura Pública 107,333 de fecha 19 de marzo de 2015, documento pasado ante la Fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Número 8, de esta demarcación notarial, se hace constar la propiedad a favor del C. Ernesto Israel Perusquia Goyeneche, Ana Jacqueline Goyeneche González y Ernesto Perusquia Zarazúa, del predio identificado como lote 28 de la manzana 1, ubicado en la Calle Monte Sinaí, Fraccionamiento Vista Hermosa, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento.
- De acuerdo a los datos referidos en la escritura de propiedad, el lote 28 de la manzana 1, ubicado en la Calle Monte Sinaí, Fraccionamiento Vista Hermosa, cuenta con una superficie de 425.28 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 001 16 008 028.
3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2).
 4. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite el informe de uso de suelo IUS201714776, documento en el que se informa que el predio se encuentra localizado en zona uso de suelo habitación con densidad de población de 200 hab/ha (H2), señalando que el predio es exclusivamente para uso habitacional unifamiliar.

5. Con fecha 20 de mayo de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Licencia de Construcción LCO201502229, a través de la cual se autorizó la construcción de una casa habitación unifamiliar, sin embargo, se llevó a cabo en el predio una construcción diferente a lo autorizado.
6. El fraccionamiento Vista Hermosa, corresponde a un desarrollo habitacional de tipo residencial, colindante al oriente con el fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa, al sur de los fraccionamientos Cuesta Bonita, Vista Dorada y Loma Dorada, donde el desarrollo cuenta con una densidad de población de 200 hab./ha, en el que se ha generado vivienda unifamiliar de tipo residencial medio a medio alto en lotes interiores del fraccionamiento, sin embargo se generaron lotes ubicados en la manzana 1, ubicados al norte de la calle Monte Sinaí, los cuales cuentan con mayor superficie respecto al lote tipo de lotes interiores mismas que han tenido un bajo desarrollo y con pendientes ascendente en su interior, en los que se desarrollaron proyectos de vivienda vertical que permitieron un aprovechamiento a los lotes, en los que se autorizó por el Ayuntamiento incrementos de densidad de población en Acuerdos de Cabildo de fecha 9 de octubre de 2007 y 26 de noviembre de 2013 con densidades de población de 265 Hab./Ha y 400 Hab./Ha, respectivamente.
7. En lo que se refiere a los predios ubicados al sur de la citada vialidad, dentro de los que se encuentra el predio en estudio, si bien cuentan con una superficie menor, al contar con pendiente descendente se han realizado construcciones en tres niveles para uso unifamiliar exclusivamente en más del 60% de los lotes.
8. El acceso al predio se da a través de una vialidad local con una sección menor a los 10 metros, carente de banquetas continuas y en donde el arroyo vehicular se da a base de empedrado, contando el fraccionamiento con un flujo vial moderado hasta el entronque con el distribuidor vial de la Avenida Constituyentes y el Boulevard Bernardo Quintana, en donde se genera una mezcla del tipo de usuarios (transporte urbano, suburbano y particular entremezclado), vialidad recientemente rehabilitada.
9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que al interior del predio ya existe una construcción, que cuenta con un bardeo perimetral y una edificación al interior del predio desarrollada en dos niveles, en un terreno que cuenta con pendiente ascendente en sentido sur a norte, contando el predio con dos frentes, en donde las vialidades se desarrollan a base de empedrado, adicionalmente en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, en una zona en la que predomina la vivienda unifamiliar.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera Viable el incremento de densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a habitacional con densidad de población de 1,400 hab./ha., para el predio ubicado en calle Monte Sinaí N° 155, fraccionamiento Vista Hermosa, identificado con la clave catastral 14 01 001 16 008 028, delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, y en caso de que se otorgue el incremento de densidad de población, se debe dar cumplimiento a lo siguiente.

- El propietario debe garantizar y dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana y vial 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 o del Organismo Operador 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.

- 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, 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.

- El proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos y parámetros normativos aplicables al proyecto, referidos a la zonificación secundaria prevista para uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), así como el Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro.

- 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.
- Toda vez que se llevó a cabo un proyecto diferente a lo autorizado en la licencia de construcción, el propietario debe regularizar la construcción existente haciéndose acreedor a las multas y recargos correspondientes por ley, de conformidad con lo señalado en la Ley de ingresos vigente.
- 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 autorizado el Incremento de densidad de población 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 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.
- 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”

14. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/318/2018 de fecha 24 de enero de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para conocimiento y estudio

15. 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 Acuerdo por el que se Autoriza el incremento de densidad de población para el predio ubicado en calle Monte Sinaí N° 155, fraccionamiento Vista Hermosa, identificado con la clave catastral 14 01 001 16 008 028, delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de enero del 2018, en el punto 11, apartado V, inciso 39, 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 el predio ubicado en calle Monte Sinaí N° 155, fraccionamiento Vista Hermosa, identificado con la clave catastral 14 01 001 16 008 028, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández., lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 13 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 13, 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, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 13 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, 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. 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Unidad Municipal de Protección Civil y notifique al C. Ernesto Israel Perusquía Goyeneche."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 31 TREINTA Y UNO DE ENERO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, 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 30 de enero de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que Se Autoriza el Incremento de Densidad de Población para el predio ubicado en calle Montes Urales s/n, Fraccionamiento Vista Hermosa, identificado con la clave catastral 14 01 001 16 007 006, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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, para el lote de terreno identificado con el número 5 de la manzana 3 ubicado en la calle Avenida Montes Urales s/n del Fraccionamiento Vista Hermosa, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

9. El 28 de diciembre del 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Ernesto Perusquía Zarazúa, en su carácter de heredero del C. Jorge Perusquía Alcocer, mediante el cual solicitó: “mi pretensión es cambiarlo a un uso de suelo habitacional con densidad de población de 1,400 Hab./Ha., ya que deseo realizar un proyecto de 10 Lofts dentro del predio antes mencionado”, radicándose el expediente **362/DAI/2017**.

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

10.1 Escritura Pública número 16533 (dieciséis mil quinientos treinta y tres), del 06 de septiembre de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Héctor César Jiménez Arreola, Notario Adscrito de la Notaría Pública Número 2, de la Demarcación Notarial de Cadereyta, Querétaro, mediante el cual se acredita la propiedad del predio en cuestión.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/022/2018 del 11 de enero de 2018, 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 014/18 relativa al , cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, El C. Ernesto Perusquía Zarazúa, solicita el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 1,400 hab./ha., para el predio ubicado en Calle Montes Urales N° 104, Fraccionamiento Vista Hermosa, identificado con clave catastral 14 01 001 16 007 006, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

2. Mediante escritura Pública 16,533, de fecha 06 de septiembre de 2017, documento pasado ante la Fe del Lic. Héctor César Jiménez Arreola, Notario Público Adscrito de la Notaría Número 2, de la Demarcación Notarial de Cadereyta, Qro., se hace constar la aplicación parcial de bienes por herencia a favor de Ernesto Perusquía Zarazúa, del predio identificado como lote 05 de la manzana 3, ubicado en la Calle Montes Urales, Fraccionamiento Vista Hermosa, documento que no presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

Conforme a lo señalado en la citada escritura, el predio identificado como lote 5 de la manzana 3, ubicado en calle Montes Urales sin número, identificado con clave catastral 14 01 001 16 007 006, cuenta con una superficie de 414.79 m².

3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria 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 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2).

4. Con base a lo señalado en el antecedente anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante informe de uso de suelo IUS201714775, de fecha 21 de diciembre de 2017, informa que el predio se encuentra localizado en uso de suelo habitación con densidad de población de 200 hab/ha (H2), y señala que el predio es exclusivamente habitacional unifamiliar.

5. El fraccionamiento Vista Hermosa, corresponde a un desarrollo habitacional de tipo residencial, colindante al oriente con el fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa, al sur de los fraccionamientos Cuesta Bonita, Vista Dorada y Loma Dorada, donde el desarrollo cuenta con una densidad de población de 200 hab/ha, en el que se ha generado vivienda unifamiliar de tipo residencial medio a medio alto en lotes interiores del fraccionamiento, sin embargo se generaron lotes ubicados en la manzana 1, ubicados al norte de la calle Monte Sinaí, los cuales cuentan con mayor superficie respecto al lote tipo de lotes interiores mismas que han tenido un bajo desarrollo y con pendientes ascendente en su interior, en los que se desarrollaron proyectos de vivienda vertical que permitieron un aprovechamiento a los lotes, en los que se autorizó por el Ayuntamiento incrementos de densidad de población en Acuerdos de Cabildo de fecha 9 de octubre de 2007 y 26 de noviembre de 2013 con densidades de población de 265 Hab./Ha y 400 Hab./Ha, respectivamente.

6. El acceso al predio se da a través de una vialidad local con una sección menor a los 10 metros, carente de banquetas continuas y en donde el arroyo vehicular se da a base de empedrado, contando el fraccionamiento con un flujo vial moderado hasta el entronque con el distribuidor vial de la Avenida Constituyentes y el Boulevard Bernardo Quintana, en donde se genera una mezcla del tipo de usuarios (transporte urbano, suburbano y particular entremezclado), vialidad recientemente rehabilitada.

7. Si bien no se presenta por parte del solicitante una propuesta del proyecto que pretende llevar a cabo en el terreno que permita verificar los alcances del mismo, en su escrito, manifiesta la intención de llevar a cabo un proyecto que contempla la construcción de 10 viviendas tipo lofts, los cuales se deben realizar bajo las características de vivienda residencial a fin de no generar una actividad de hospedaje, al tratarse de un uso prohibido en la zonificación secundaria en que se ubica el predio, bajo un proyecto que cumpla con los parámetros y lineamientos de la Normativa correspondiente y del Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, a fin de no generar un impacto social negativo en la zona.

8. De lo anterior y conforme a la densidad de población de 200 hab./ha. establecida para la zona, y superficie de 414.79 m² con que cuenta el predio, es permitido desarrollar únicamente una vivienda en el predio, siendo que para la propuesta del promotor de ubicar 10 viviendas, requiere de un incremento en la densidad de población a 1,400 Hab./Ha., lo que equivale a desarrollar 9 viviendas adicionales a las permitidas.

9. En visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que el predio se encuentra baldío, contando en su interior con matorrales y vegetación en su interior, contando el predio con pendiente ascendente en sentido poniente a oriente, adicionalmente en la zona se tiene que se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, contando con frente a una vialidad desarrollada a base de empedrado que se encuentra en regular estado de construcción, careciendo de banqueta al frente del predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera Viable el incremento de densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a habitacional con densidad de población de 1,400 hab./ha., para el predio ubicado en calle Montes Urales N° 104, fraccionamiento Vista Hermosa, identificado con la clave catastral 14 01 001 16 007 006 y superficie de 414.79 m², delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, y en caso de que se otorgue el incremento de densidad de población, se debe dar cumplimiento a lo siguiente.

- El propietario debe garantizar y dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana y vial 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 o del Organismo Operador 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.

- 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, 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.

- El proyecto arquitectónico debe dar cumplimiento a los lineamientos y parámetros normativos aplicables al proyecto, referidos a la zonificación secundaria prevista para uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), así como el Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro.

- 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 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.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el Incremento de densidad de población 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 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.

- 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.”

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/318/2018 de fecha 24 de enero de 2018, 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 para el predio ubicado en calle Montes Urales s/n, Fraccionamiento Vista Hermosa, identificado con la clave catastral 14 01 001 16 007 006, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de enero del 2018, en el punto 11, apartado V, inciso 38, 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 el predio ubicado en calle Montes Urales s/n, Fraccionamiento Vista Hermosa, identificado con la clave catastral 14 01 001 16 007 006, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad a la Opinión Técnica, citada dentro del considerando 12 doce del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 12, 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, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 12 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, 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. 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Unidad Municipal de Protección Civil y notifique al C. Ernesto Perusquía Zarazúa, en su carácter de heredero del C. Jorge Perusquía Alcocer."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 31 TREINTA Y UNO DE ENERO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“... ACUERDO

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

I.- En materia de fraccionamientos:

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

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

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

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

6. Mediante escritos de fecha 15 y 17 de agosto de 2017, dirigido al Secretario de Desarrollo Sostenible, Daniel Rodríguez Parada, el Arq. Eduardo Greco García Rousselon, Representante Legal de las sociedades Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos, S.A. de C.V., Edi Técnica, S.A. de C.V. y Núcleo Afra, S.A. de C.V. solicita la **Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Autorización Provisional para Venta de Lotes de las Sección 12, Fase B del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Milenio III”,** ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO.

1. Mediante Escritura Pública número 51,487 de fecha 6 de junio de 2002, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 4 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, las empresas mercantiles denominadas “Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, “Inmobiliaria Corporativa de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable; “Inmobiliaria Colonial Los Arcos”, Sociedad Anónima de Capital Variable, “Núcleo Afra”, Sociedad Anónima de Capital Variable y “Edi Técnica”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representadas cada una de ellas en dicho acto por el Arq. Eduardo Fernando García Tapia, quien otorga un poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración, a favor de los CC. Ricardo Díaz Esqueda, José Orozco Lima y Bertha Patricia Ramírez Juárez para que lo ejerzan conjunta o separadamente.
2. Mediante Escritura Pública número 13,523 de fecha 16 de enero de 1991, pasada ante la fe del Lic. Rogelio Magaña Luna, Notario Público Titular de la Notaría número 156 en la Ciudad de México, Distrito Federal, se acredita la constitución de la Sociedad denominada “Inmobiliaria Corporativa de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, dicho instrumento público se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de aquella Ciudad, bajo el folio mercantil número 140916, con fecha 4 de abril de 1991.
3. Mediante Escritura Pública número 132,668 de fecha 21 de Julio de 1972, pasada ante la fe de la Notaría número 87 de la Ciudad de México, Distrito Federal, se acredita la constitución de la Sociedad denominada “Inmobiliaria Colonial Los Arcos”, Sociedad Anónima de Capital Variable, dicho instrumento público se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de aquella ciudad, en la sección comercio, libro tercero, volumen 849 a fojas 369, bajo el número 370, en fecha en fecha 5 de Enero de 1973.
4. Mediante Escritura Pública número 1,469 de fecha 29 de Diciembre de 1975, pasada ante la fe de la Notaria Pública número 144 de la Ciudad de México, Distrito Federal, se acredita la constitución de la Sociedad denominada “Núcleo Afra”, Sociedad Anónima de Capital Variable, dicho instrumento público se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de aquella Ciudad, bajo el número 427, del libro tercero, volumen 976 a fojas 459.
5. Mediante Escritura Pública número 60,324 de fecha 12 de enero de 1977, pasada ante la fe de la Notaria Pública número 21 de la Ciudad de México, Distrito Federal, se acredita la constitución de la Sociedad denominada “Edi Técnica”, Sociedad Anónima de Capital Variable; dicho instrumento público se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de aquella Ciudad, bajo el número 412, libro tercero, volumen MCXI, a fojas 306, de la Sección Comercio, de fecha 22 de Febrero de 1977.
6. Mediante Escritura Pública número 27,507 de fecha 16 de octubre de 1991, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 7 de esta Demarcación Notarial de Querétaro; comparecen de una parte la señora Laura Corona Acuña de Arias, los señores Juan Manuel Corona Acuña y Eugenio Urquiza Vázquez del Mercado, quienes

lo hacen en representación de los CC. Leticia Urquiza Vázquez del Mercado de Corona, Gabriela Urquiza Vázquez del Mercado, Estela Urquiza Vázquez del Mercado, Leticia Vázquez del Mercado Topete, Eduardo Urquiza Vázquez del Mercado, representado por el C. Eugenio Urquiza Vázquez, así como Eugenio Urquiza Vázquez del Mercado, por sí mismo y de la otra parte, “Inmobiliaria Corporativa de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable representada por el señor Carlos Palacios Cortes, “Inmobiliaria Colonial Los Arcos”, Sociedad Anónima de Capital Variable, “Núcleo Afra”, Sociedad Anónima de Capital Variable, así como “Edi Técnica”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representadas por el señor Fernando García Tapia, formalizan el contrato de compraventa de una fracción que cuenta con una superficie de 1'287,520.74 m2. Documento notarial inscrito bajo la Partida 159 del Libro 101-A, Tomo XXXII de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, de fecha 11 de noviembre de 1992.

7. Por Acuerdo del Ejecutivo del Estado de Querétaro, de fecha 26 de marzo de 1979, se concedió la autorización para realizar un fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Lomas de Carretas”, ubicado en el predio que formó parte del Casco de Carretas. Publicado en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, en el Tomo CXIII de fecha 10 de mayo de 1979, mismo que fuera revalidado mediante acuerdo de fecha 12 de Febrero de 1980, y publicado en el mismo medio de difusión, en fecha 28 de Agosto del mismo año.
8. Por Acuerdo del Ejecutivo del Estado, de fecha 10 de noviembre de 1992, se reconoce Causahabencia y se autoriza la Licencia para Ejecución de las Obras de Urbanización de la “Fase A y Fase B” del fraccionamiento Real de Carretas, Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, Números 49 y 50 de fecha 26 de noviembre y 3 de diciembre del mismo año, respectivamente.
9. Mediante escritura pública número 17,589 de fecha 8 de diciembre de 1992, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Adscrito a la Notaria número 4 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se acredita que la Arq. Carmen Salamanca Riba, en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil “Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, “Inmobiliaria Colonial Los Arcos”, Sociedad Anónima de Capital Variable, “Núcleo Afra”, Sociedad Anónima de Capital Variable y “Edi Técnica”, Sociedad Anónima de Capital Variable, transmiten la propiedad a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de las superficies de 11,062.10 m2 por concepto de donación para el tanque de agua, 27,196.53 m2, por concepto de áreas verdes, 8420.00 m2 por concepto de equipamiento urbano y 116,801.87 m2 de vialidades del fraccionamiento de tipo residencial “Real de Carretas”, en la fase A; y las superficies de 113,159.25 m2, por concepto de áreas verdes, 33,186.29 m2 por concepto de equipamiento urbano y 279,423.58 m2 de vialidades de la “Fase B” del fraccionamiento “Real de Carretas”, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad. Instrumento público inscrito bajo el Folio Mercantil número 39433/1 de fecha 26 de Septiembre de 1996, del Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad.
10. En Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 5 de julio de 1993, el H. Ayuntamiento de Querétaro, emitió la Autorización respecto al cambio de uso de suelo del área correspondiente a la Fase B del fraccionamiento “Real de Carretas”.
11. En Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 8 de abril de 1996, se autorizó la renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización y venta provisional de lotes, relotificación de la “Fase A” del fraccionamiento “Real de Carretas” y cambio de denominación del fraccionamiento a “Milenio III”.
12. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de septiembre de 1997, el H. Ayuntamiento de Querétaro, emitió la Autorización de la Renovación, Relotificación y División en ocho secciones de la “Fase B” y, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Secciones 1 y 2 del fraccionamiento “Milenio III”.
13. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de marzo de 1998, el H. Ayuntamiento de Querétaro, emitió la Autorización a la Modificación de 8 a 13 Secciones, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 3 y Venta Provisional de Lotes de Secciones 1 y 3, “Fase B” del Fraccionamiento “Milenio III”.
14. Para dar cumplimiento al resolutivo segundo del acuerdo de fecha 10 de marzo de 1998, el promotor presenta copia del recibo de pago emitido por la Dirección de Ingresos adscrita a la Secretaria de Planeación y Finanzas de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante el cual realizó el siguiente pago: Recibo Oficial No. F-167195 de fecha 3 de abril de 1998, que ampara la cantidad de \$37,947.00 (Treinta y siete mil novecientos cuarenta y siete pesos 00/100 M.N.), por concepto de derechos de supervisión de la Sección 3 del fraccionamiento denominado “Milenio III, fase B”.

15. Con oficio DUV-771/98 de fecha 17 de noviembre de 1998, se otorgó la Autorización del Proyecto de relotificación del Fraccionamiento de tipo Residencial “Milenio III, Fase B” por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Querétaro.
16. Mediante escritura pública número 39,187 de fecha 19 de febrero de 1999, emitida por el Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público número 4 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se acredita que el Arq. Eduardo Fernando García Tapia, en su carácter de apoderado legal de Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro, Sociedad Anónima de Capital Variable, Inmobiliaria Colonial Los Arcos, Sociedad Anónima de Capital Variable, Núcleo Afra, Sociedad Anónima de Capital Variable y Edi Técnica, Sociedad Anónima de Capital Variable, transmiten la propiedad a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, las superficies de 2,236 m2, por concepto de áreas verdes y 1,901.67 m2 de vialidades de la Fase A y el complemento de 1,596.36 m2 de vialidades de la Fase B por la relotificación del fraccionamiento Milenio III, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad. Instrumento público que quedó inscrito bajo el Folio Mercantil número 39433/2 de fecha 31 de Enero de 2000, del Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad.
17. Con oficio DUV-3136/99 de fecha 9 de julio de 1999 se otorgó la Autorización de Proyecto de relotificación del Fraccionamiento de tipo Residencial “Milenio III, Fase B” por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Querétaro.
18. Mediante Sesión de Cabildo de fecha 24 de agosto de 1999, el H. Ayuntamiento de Querétaro, emitió la Autorización a la Modificación de la “Fase B” en sus Secciones, Manzanas y Lotes del Fraccionamiento “Milenio III”, en la Delegación Villa Cayetano Rubio, en esta Ciudad.
19. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 1999, se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes de las Secciones 5 y 6 de la “Fase B”, y Cancelación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 2 de la “Fase B” del Fraccionamiento “Milenio III”, Delegación Villa Cayetano Rubio.
20. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de abril de 2002, se emitió la Autorización relativa a la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 10 de la “Fase B” de fraccionamiento denominado “Milenio III”, Delegación Villa Cayetano Rubio
21. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 15 de mayo de 2003, se emitió la Autorización relativa a la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización de las Secciones 2, 4, 9 y 11 de la “Fase B” de fraccionamiento denominado “Milenio III”, Delegación Villa Cayetano Rubio.
22. Para dar cumplimiento al resolutivo quinto del acuerdo de fecha 15 de mayo de 2003, el promotor presenta copia de los recibos de ingresos emitido por la Dirección de Ingresos adscrita a la Secretaria de Planeación y Finanzas de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante los cuales realizó los siguientes pagos:
 - Recibo de Ingresos No. H642227 de fecha 27 de junio de 2003, que ampara la cantidad de \$147,655.00 (ciento cuarenta y siete mil seiscientos cincuenta y cinco pesos 00/100 M.N.), por concepto de derechos de supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento denominado “Milenio III”.
 - Recibo de Ingresos No. H642228 de fecha 27 de junio de 2003, que ampara la cantidad de \$59,918.00 (Cincuenta y nueve mil novecientos dieciocho pesos 00/100 M.N.), por concepto de derechos de supervisión de la Etapa 4 del fraccionamiento denominado “Milenio III”.
 - Recibo de Ingresos No. H642226 de fecha 27 de junio de 2003, que ampara la cantidad de \$68,277.00 (Sesenta y ocho mil doscientos setenta y siete pesos 00/100 M.N.), por concepto de derechos de supervisión de la Etapa 9 del fraccionamiento denominado “Milenio III”.
 - Recibo de Ingresos No. H642225 de fecha 27 de junio de 2003, que ampara la cantidad de \$136,030.00 (Ciento treinta y seis mil treinta pesos 00/100 M.N.), por concepto de derechos de supervisión de la Etapa 11 del fraccionamiento denominado “Milenio III”.
23. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de junio de 2003, se emitió la Autorización Provisional de Venta de Lotes de las Secciones 4 y 9 de la “Fase B” de fraccionamiento denominado “Milenio III”, Delegación Villa Cayetano Rubio.

24. Mediante oficio número DDU/DU/3675/2003 de fecha 25 de junio de 2003, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el Proyecto de Relotificación de la "Fase B" del fraccionamiento denominado "Milenio III".
25. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2003, se emitió la Autorización Provisional de Venta de Lotes de la Etapa 2, de la "Fase B" de fraccionamiento denominado "Milenio III", Delegación Villa Cayetano Rubio.
26. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de mayo de 2004, se emitió la Autorización Provisional de Venta de Lotes de la Sección 11, "Fase B" de fraccionamiento denominado "Milenio III", Delegación Villa Cayetano Rubio.
27. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de julio de 2004, el H. Ayuntamiento aprobó el Acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Secciones 7 y 8 de la "Fase B" del fraccionamiento de tipo residencial medio "Milenio III", Delegación Villa Cayetano Rubio.
28. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de abril de 2006, el H. Ayuntamiento aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Nomenclatura para la "Fase B" del fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Milenio III", Delegación Villa Cayetano Rubio.
29. Para dar cumplimiento al resolutivo segundo del acuerdo de fecha 25 de abril de 2006, el promotor presenta copia simple del recibo único de pago con folio No. G 142884 de fecha 3 de mayo de 2006, por un monto de \$100,204.80 (Cien mil doscientos cuatro pesos 80/100 M.N.) Expedido por la Secretaría de Economía, Finanzas y Tesorería Municipal, por concepto de Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento "Milenio III, Fase B".
30. Mediante oficio número SEDESU/DDU/CVA/0051/2007 de fecha 16 de enero de 2007, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el Proyecto de Relotificación de la "Fase B" del fraccionamiento denominado "Milenio III".
31. El promotor presenta copia del proyecto de electrificación autorizado por la Comisión Federal de Electricidad del fraccionamiento "Milenio III, Fase B", con fecha de revisión 4 de diciembre de 1998, y No. de control 078/98.
32. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 29 de enero de 2008, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, emitió la autorización relativa a la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de abril de 2006, relativo a la autorización de Nomenclatura para la Fase "B" del fraccionamiento "Milenio III", en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
33. Mediante oficio número DDU/COPU/FC/6778/2008 de fecha 9 de septiembre de 2008, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el Proyecto de Relotificación de la "Fase B" del fraccionamiento denominado "Milenio III", debido a un re seccionamiento de la fase, pasando de 13 a 19 secciones.
34. Mediante acuerdo de cabildo de fecha 25 de noviembre de 2008, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, emitió la autorización relativa al Reconocimiento como Vialidad Pública y su Nomenclatura para una Vialidad que se pretende desarrollar en un lote con superficie de 863.063 m2 de la fase B, Sección 6 del fraccionamiento "Milenio III", en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
35. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de enero de 2009, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, emitió la autorización relativa a la Relotificación de las Secciones 8 y 13, así como el Re seccionamiento de 13 a 19 Secciones de la Fase B, del fraccionamiento "Milenio III", en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
36. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio de 2009, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, emitió la autorización relativa de las Normas Técnicas Complementarias del fraccionamiento "Milenio III", en sus Fases "A" y "B", de acuerdo a lo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
37. Mediante oficio No. SSPM/DTM/IT/538/2010 de fecha 22 de marzo de 2010, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, dando alcance al oficio SSPM/DT/IT/162/2006, relacionado al Dictamen Técnico de Factibilidad Vial del fraccionamiento "Milenio III, Fase A y B" y derivado del análisis correspondiente.
38. Por Acuerdo de sesión de Cabildo de fecha 8 de junio de 2010, se autorizó la cancelación de las condicionantes impuestas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de abril de 1996 respecto a la modificación del acceso al fraccionamiento Milenio III, mediante la ejecución de un paso a desnivel, así como de la condicionante señalada en el punto 5.2 del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de

noviembre de 2008, respecto a la ampliación y rehabilitación de la Carretera a la Cañada, desde la calle Sendero de la Paz hasta su intersección con Calzada de los Arcos, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

39. Mediante Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 11/10 de fecha 26 de julio de 2010, la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 12, Fase B del fraccionamiento “Milenio III”, ubicado en la Delegación Cayetano Rubio de esta ciudad. Autorización protocolizada mediante Escritura Pública número 111,629 de fecha 12 de septiembre de 2016 pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 4 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Querétaro, en el Folio Inmobiliario 00215302/0005 de fecha 14 de marzo de 2017.
40. Para dar cumplimiento al Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante expediente número 11/10, de fecha 26 de julio de 2010, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 12 del fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Milenio III, Fase B”, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad; el promotor presenta copia del siguiente recibo de pago, el cual ha sido verificado mediante oficio SEDESU/DDU/CPU/0821/2009 de fecha 23 de agosto de 2009 emitido por dicha Secretaría:
- Recibo único de pago con folio H 0744281, de fecha 6 de agosto de 2010, emitido por la Secretaría de Finanzas, que ampara la cantidad de \$143,212.49 (Ciento cuarenta y tres mil doscientos doce pesos 49/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Sección 12 del fraccionamiento “Milenio III, Fase B”.
 - Oficio folio SEDESU/DDU/CPU/0821/2009 de fecha 23 de agosto de 2009, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Sustentable dio por cumplida la obligación impuesta en el Acuerdo del Ejecutivo de fecha 10 de noviembre de 1992, presentando el Recibo de pago No. C 978862, de fecha 1 de julio de 1994, emitido por la Secretaría de Fianzas de Gobierno del Estado de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$700,173.15 (Setecientos mil ciento setenta y tres pesos 15/100 M.N.) por concepto de Impuestos por Superficie Vendible del fraccionamiento “Milenio III, Fase B”.
41. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante expediente número 13/10, de fecha 26 de julio de 2010, otorgó la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 13 del fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Milenio III, Fase B”, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
42. Para dar cumplimiento al Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante expediente número 13/10, de fecha 26 de julio de 2010, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 13 del fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Milenio III, Fase B”, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad; el promotor presenta copia del siguiente recibo de pago:
- Recibo único de pago con folio H 0744280, de fecha 6 de agosto de 2010, emitido por la Secretaría de Finanzas, que ampara la cantidad de \$97,349.79 (Noventa y siete mil trescientos cuarenta y nueve pesos 79/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Sección 13 del fraccionamiento “Milenio III, Fase B”.
 - Recibo de pago No. C 978862, de fecha 1 de julio de 1994, emitido por la Secretaría de Fianzas de Gobierno del Estado de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$700,173.15 (Setecientos mil ciento setenta y tres pesos 15/100 M.N.) por concepto de Impuestos por Superficie Vendible del fraccionamiento “Milenio III, Fase B”.
43. Para dar cumplimiento al Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante expediente número 14/10, de fecha 26 de julio de 2010, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 14 del fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Milenio III, Fase B”, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad; el promotor presenta copia de los siguientes recibos de pago:
- Recibo único de pago con folio H 0744282, de fecha 6 de agosto de 2010, emitido por la Secretaría de Finanzas, el cual ampara la cantidad de \$103,336.28 (Ciento tres mil trescientos treinta y seis pesos 28/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Sección 14 del fraccionamiento “Milenio III, Fase B”.

- Recibo de pago No. C 978862, de fecha 1 de julio de 1994, emitido por la Secretaría de Fianzas de Gobierno del Estado de Querétaro, que ampara la cantidad de \$700,173.15 (Setecientos mil ciento setenta y tres pesos 15/100 M.N.) por concepto de Impuestos por Superficie Vendible del fraccionamiento “Milenio III, Fase B”.

44. Para dar cumplimiento al Resolutivo 5 de los Acuerdos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante expedientes número 11/10, 13/10 y 14/10, de fecha 26 de julio de 2010, relativos a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Secciones 12, 13 y 14 respectivamente, del fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Milenio III, Fase B”, presenta escritura 40,857, de fecha 18 de octubre de 2011, mediante la cual se protocoliza la donación a favor de Municipio de Querétaro de una superficie de 2,565.58 m2 por concepto vialidad, derivada del incremento en la superficie vial del fraccionamiento “Milenio III, Fase B”, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad; instrumento jurídico inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 39433/14 de fecha 20 de diciembre de 2011.
45. Para dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen número 2, del Acuerdo número Exp. 11/10 de fecha 26 de junio de 2010, presenta oficio SSPM/DMI/CNI/0411/2015, de fecha 05 de agosto de 2015, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, en el que se autoriza el proyecto de áreas verdes, para la Fase B Sección 12, del Fraccionamiento Milenio III, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de esta ciudad.
46. Mediante oficio SSPM/DAAP/2955/2014, de fecha 29 de octubre de 2014, relativo a la autorización del Proyecto de Alumbrado Público, para la Etapa 12 de la Fase B, del Fraccionamiento Tipo Residencial “Milenio III”, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de esta ciudad, se da cumplimiento al Resolutivo del Dictamen número 3 del Acuerdo número Expediente 11/10 de fecha 26 de junio de 2010.
47. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO, del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable con número de expediente 011/10, de fecha 26 de junio de 2010, el promotor presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 23, de fecha 07 de septiembre de 2010 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 54 de fecha 01 de octubre de 2010 y No. 55 de fecha 08 de octubre de 2010, relativo a la publicación del Acuerdo en que se otorga la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 12 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Milenio III, Fase B”, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de esta ciudad.
48. Por Acuerdo de sesión de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2010 se emite la Autorización Definitiva y Entrega - Recepción al Municipio de las Obras de urbanización de las Secciones 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Milenio III, Fase B”, Delegación Municipal Cayetano Rubio de esta Ciudad.
49. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de mayo de 2011, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó la Autorización Provisional de Venta de Lotes para las Secciones 13 y 14 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Milenio III, Fase B” ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de esta ciudad
50. La Dirección de Desarrollo Urbano con oficio DDU/CPU/FC/4747/2011 de fecha 19 de diciembre de 2011, Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento Milenio III Fase B, sección 9 lote 2 manzana XII, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de esta ciudad, debido a la subdivisión del mismo en 6 lotes, sin rebasar la densidad autorizada, ni modificar la traza autorizada ni las superficies previamente autorizadas.
51. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de junio de 2015 se autoriza la Relotificación se genera de la modificación de los límites de las Secciones 1, 4, 13, 18 y 19 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado Milenio III Fase B, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
52. Mediante Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 26/15 de fecha 15 de septiembre de 2015, la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió la Autorización de la Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 12, Fase B del fraccionamiento “Milenio III”, ubicado en la Delegación Cayetano Rubio de esta ciudad, autorización protocolizada mediante Escritura Pública número 114,164 de fecha 17 de abril de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 4 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Querétaro, en el Folio Inmobiliario 00215302/0006 de fecha 07 de agosto de 2017.
53. Derivado de lo anterior, mediante oficio DDU/COU/FC/2677/2017 de fecha 11 de junio de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió el porcentaje de avance de las obras de urbanización para la Sección 12, Fase B del Fraccionamiento “Milenio III”,

estableciendo que para dicha Sección se cuenta con un avance estimado del 35.03%, estableciendo una fianza de \$6,381,137.18 (Seis millones trescientos ochenta y un mil ciento treinta y siete pesos 18/100 M.N.) correspondiente al 64.97% de obras faltantes por realizar.

54. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/2677/2017 de fecha 11 de junio de 2017, relativo al avance de las obras de urbanización de la Sección 12, Fase B del Fraccionamiento “Milenio III”, el desarrollador presenta copia de la Fianza número 218919 de fecha 10 de julio de 2017, emitida por SOFIMEX, S. A. por la cantidad de \$ 6, 381,137.18 (Seis millones trescientos ochenta y un mil ciento treinta y siete pesos 18/100 M.N.) con vigencia de dos años, misma que servirá para garantizar la ejecución de las obras faltantes de urbanización de la Etapa 12 Fase B del Fraccionamiento Milenio III. Dicha fianza fue validada por la Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio DDU/COU/FC/3118/2017 de fecha 18 de julio de 2017.
55. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal y por concepto de Derechos de Supervisión de la Sección 12, Fase B del Fraccionamiento, la siguiente cantidad:

**DERECHOS DE SUPERVISIÓN SECCIÓN 12, FASE B DEL
FRACCIONAMIENTO**

\$ 8, 687,798.01. x 1.875% \$162,896.21

Total. \$162,896.21

56. 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 **Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 12, Fase B del fraccionamiento “Milenio III”**, la cantidad de **\$5,180.12** (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M.N.)
57. 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 la Sección 12, Fase B del fraccionamiento “Milenio III”**, la cantidad de **\$5,180.12** (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M.N.)

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, considera **FACTIBLE**, que se otorgue a las sociedades Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos, S.A. de C.V., Edi Técnica, S.A. de C.V. y Núcleo Afra, S.A. de C.V., la **Renovación de la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Sección 12, Fase B** del fraccionamiento de tipo residencial denominado **“Milenio III”**, ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
2. La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Promotor no concluya las obras de urbanización deberá de solicitar la renovación, previamente a su vencimiento; Las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; Asimismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.
3. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera **FACTIBLE**, que se otorgue a las sociedades Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos, S.A. de C.V., Edi Técnica, S.A. de C.V. y Núcleo Afra, S.A. de C.V., la **Autorización Provisional para Venta de Lotes para la Sección 12, Fase B** del fraccionamiento de tipo residencial denominado **“Milenio III”**, ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
4. Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro y en un periodo máximo a 30 días naturales a partir de la autorización del presente Acuerdo:
 - La cantidad señalada en el **considerando 45**, relativo a los Derechos de Supervisión de la Sección 12, Fase B del fraccionamiento.

- La cantidad señalada en el **considerando 46**, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 12, Fase B del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el **considerando 47** relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Sección 12, Fase B del fraccionamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Con fecha 30 de noviembre de 2017, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento acordó Autorizar por Unanimidad de Votos la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Sección 12, Fase B** del fraccionamiento de tipo residencial denominado **“Milenio III”**, ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

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

calles que estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados. (Artículo 186 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro), I.I. El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro), del Acuerdo de Cabildo de mérito.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, autoriza a favor de las sociedades Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos, S.A. de C.V., Edi Técnica, S.A. de C.V. y Núcleo Afra, S.A. de C.V., **la Renovación de la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Sección 12, Fase B** del fraccionamiento de tipo residencial denominado “**Milenio III**”, ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad

SEGUNDO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, emite a favor de las sociedades Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos, S.A. de C.V., Edi Técnica, S.A. de C.V. y Núcleo Afra, S.A. de C.V., **la Autorización Provisional para Venta de Lotes para la Sección 12, Fase B** del fraccionamiento de tipo residencial denominado “**Milenio III**”, ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

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

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

- La cantidad señalada en el **considerando 45**, relativo a los Derechos de Supervisión de la Sección 12, Fase B del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el **considerando 46**, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 12, Fase B del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el **considerando 47** relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Sección 12, Fase B del fraccionamiento.

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

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

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

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

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

NOVENO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio

compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (*Unidades de Mediación y Actualización*) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Una vez autorizado por la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento, y obtenida la Autorización de esta Secretaría, publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del desarrollador.

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y al Arq. Eduardo Greco García Rousselon, Representante Legal de las sociedades Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos, S.A. de C.V., Edi Técnica, S.A. de C.V. y Núcleo Afra, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 18 DE DICIEMBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA.
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**GOLONDRINA**”, ubicado en Valle Central número 392, Lote 2, Manzana 1, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**73 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 13,106 de fecha 10 de agosto de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 259413/07, 259427/9, 259454/8, 259462/7, de fecha 3 de septiembre de 2012, se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio y clausura rescisoria de los inmuebles ubicados en Desarrollo Habitacional y Comercial, Ciudad del Sol, del Ejido Tlacote El Bajo, Fracción F1-135 Letra “F” con una superficie de 47,465.32 m² Clave Catastral 140211801080015, Fracción F1-136 Letra “F” con una superficie de 46,320.93 m² Clave Catastral 140211801080016 Fracción F1-141 Letra “F” con una superficie de 69,702.29 m² Clave Catastral 140211801080021 Fracción F1-142 Letra “F” con una superficie de 59,698.73 m², Clave Catastral 140211801080022 Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, celebrado por una parte “Comercial Oder”, S.A de C.V., como parte vendedora y Casas “Javier de Querétaro”, S.A de C.V., como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 23,998 de fecha 21 de octubre 2010, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Titular de la Notaría Pública número 111, con ejercicio en el primer distrito del estado de Nuevo León, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Casas Javier de Querétaro, S.A de C.V., inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio Mercantil Electrónico No. 123070*1 de fecha 27 de octubre de 2010.

3. Mediante Escritura Pública número 69,947 de fecha 8 de mayo de 2017, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico 123070*1 de fecha 23 de mayo de 2017, se hace constar el poder que otorga Casas Javier de Querétaro S.A de C.V., representadas por los señores César Pérez Barnes y Alfredo Castellanos Heuer, a favor del C. Lizardo Antonio de Anda Garza, para Pleitos y Cobranzas, Representación laboral, Actos de Administración y Actos de Dominio.

4. Mediante Escritura Pública número 15,944 de fecha 4 de marzo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00458844/0001 de fecha 17 de abril de 2013, se hace constar la Protocolización de la Fusión de Predios número FUS201200733 de fecha 26 de octubre de 2012, como consecuencia de la fusión de cuatro lotes, el inmuebles forma una sola unidad topográfica con superficie de 223,187.27 m², cuyo predio se ubica en Boulevard Peña Flor s/n en el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, en el que se desarrolla el fraccionamiento dentro del cual se encuentra el condominio en estudio.

5. Mediante Escritura Pública número 28,462 de fecha 13 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real 458844/6 de fecha 2 de marzo de 2015, se hace constar la Protocolización del Plano de Deslinde Catastral, folio DMC2014142, con fecha 16 diciembre 2014, la Dirección Municipal de Catastro, del municipio de Querétaro, el cual avala una superficie de 223,187.270 m², para un predio con clave catastral 140211801080015, ubicado en Boulevard Peña Flor s/n en el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, en el que se desarrolla el fraccionamiento dentro del cual se encuentra el condominio en estudio.

6. Mediante Escritura Pública número 18,571 de fecha 10 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Titular de la Notaría Pública número 18, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real 00526549/002, 0052655/002, 00526551/0002, 00526552/0002, 00526553/0002, 00526554/0002, 00526555/0002, 00533112/0001, 00533113/0001, 00533114/0001, 00533115/0001, 00533116/0001, 00533117/0001, 00533118/0001, 00533119/0001, 00533120/0001, 00533121/0001, 00533122/0001, 00533123/0001, 00533124/0001, 00533125/0001, 00533126/0001, 00533127/0001, 00533128/0001, 00533129/0001, 00533130/0001, 00533131/0001, 00533132/0001, 00533133/0001, 00533134/0001, 00533135/0001, 00533136/0001, 00533137/0001, 00533138/0001, 00533139/0001, 00533140/0001, 00533141/0001, 00533142/0001, 00533143/0001, 00533144/0001, 00533145/0001, 00533146/0001, 00533147/0001, 00533148/0001, 00533149/0001, 00533150/0001, 00533151/0001, 00533152/0001, 00533153/0001, 00533154/0001, 00533155/0001, 00533156/0001, 00533157/0001, 00533158/0001, 00533159/0001, 00533160/0001, 00533161/0001, 00533162/0001, 00533163/0001, 00533164/0001, 00533165/0001, 00533166/0001, 00533167/0001, 00533168/0001, 00533169/0001, 00533170/0001, 00533171/0001, 00533172/0001,

00533173/0001, 00533174/0001, 00533175/0001, 00533176/0001, 00533177/0001, 00533178/0001, 00533179/0001, 00533180/0001, 00533181/0001, 00533182/0001, 00533183/0001, 00533184/0001, 00533185/0001, 00533186/0001, 00533187/0001, 00533188/0001, 00533189/0001, 00533190/0001, 00533191/0001, 00533192/0001, 00533193/0001, 00533194/0001, 00533195/0001, 00533196/0001, 00533197/0001, 00533198/0001, 00533199/0001, 00533200/0001, 00533201/0001 de fecha 06 de junio de 2016, se hace constar la Protocolización del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la Autorización para la venta de lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, ubicado en las fracciones F1-135, F1-136, F1-141 Y F1-142, del Ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

7. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1170/DGM/IV/2015, de fecha 30 de julio de 2015, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, respecto a un Fraccionamiento con mil setecientos ochenta y cinco (1,785) viviendas, denominado Valle de Santiago III, localizado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio GOLONDRINA.

8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio número 075690/2015 de fecha 23 de septiembre de 2015, emite la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica requerido para Fraccionamiento Ciudad del Sol–Valle de Santiago III–Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., localizado en Boulevard Peña flor s/n, Municipio de Querétaro del Estado de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio GOLONDRINA.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201507744** autorizado en fecha 24 de noviembre de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en el Lote 2, Manzana 1, con una superficie de 7,897.16 m², del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, setenta y tres (73) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

10. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0070/2016 de fecha 03 de febrero de 2016, emitido por la Secretaría 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 ubicado en lote 2 manzana 1, en el “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

11. 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 “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, del que mediante escritura pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público de la Notaría No. 8, de esta ciudad, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de equipamiento urbano y vialidad, de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2, el Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto y Félix Osoreos Sotomayor de este Municipio de Querétaro, respecto del desarrollo habitacional, comercial y de servicios que se conoce como Ciudad del Sol; inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios: 00259339/0002, 00259343/0002, 00259344/0002, 00259349/0002, 00259350/0002, 00259351/0002, 00259354/0002, 00259371/0002, 00259368/0002, 00259366/0002, 00259370/0002, 00259367/0002, 00259379/0002, 00259381/0002, 00259383/0002, 00259384/0002, 00259389/0002, 00259391/0002, 00259392/0002, 00259395/0002, 00259397/0002, 00259399/0002, 00259401/0002, 00259408/0002, 00259412/0002, 00259424/0002, 00259426/0002, 00259429/0002, 00259432/0002, 00259434/0002, 00259436/0002, 00259437/0002, 00259439/0002, 00259440/0002, 00259364/0002, 00259378/0002, 00259385/0002, 00259388/0002, 00259390/0002, 00259394/0002, 00259396/0002, 00259398/0002, 00259400/0002, 00259404/0002, 00259406/0002, 00259407/0002, 00259411/0002, 00259410/0002, 00259414/0002, 00259416/0002, 00259417/0002, 00259419/0002, 00259430/0002, 00259433/0002, 00259435/0002, 00259445/0002, 00259452/0002, 00259463/0002, 00259464/0002, 00259568/0002, 00259569/0002, 00259570/0002, 00259571/0002, 00259572/0002, 00259563/0002, 00259564/0002, 00259442/0002, 00259443/0002, 00259446/0002, 00259450/0002, 00259451/0002, 00259456/0002, 00259460/0002, 00259459/0002, 00259458/0002, 00259457/0002, 00259466/0002, 00259467/0002, 00259468/0002, 00259473/0002, 00259477/0002, 00259483/0002, 00259485/0002, 00259487/0002, 00259488/0002, 00259490/0002, 00259501/0002, 00259546/0002, 00259557/0002, 00259560/0002, 00259561/0002, 00259556/0002, 00259554/0002, 00259552/0002, 00259548/0002, 00259550/0002, de fecha 20 de junio de 2008.

12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio No. 15-134-06, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 24 de febrero de 2017, emite la aprobación del proyecto para los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el Condominio **Golondrina**, ubicado en el Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Tlacote El Bajo, Querétaro Qro.

13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio No. VE/1233/2017, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 20 de julio de 2017, emite prorroga de vigencia hasta el día 18 de enero de 2018, para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 1,578 viviendas, del desarrollo al que denomina Valle de Santiago III, ubicado en el predio Fracción 1 de la Parcela 136 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 135 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 142 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 141 Z-6 P1/2, Ejido Tlacote El Bajo Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio GOLONDRINA.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio número **APC201700109** de fecha 20 de septiembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de Tipo Popular denominado “**GOLONDRINA**”, ubicado en calle Valle Central sin número, Lote 2, Manzana 1, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**73 VIVIENDAS**”.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-149/17**, de fecha 17 de octubre de 2017, emite Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**GOLONDRINA**”,

ubicado en Valle Central sin número, Lote 2, Manzana 1, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**73 VIVIENDAS**”.

16. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-149/17**, de fecha 17 de octubre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**GOLONDRINA**”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

- a) Al Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:
- Folio R-9018542 de fecha 19 de octubre de 2017, por la cantidad de \$6,121.00 (Seis mil ciento veintinueve pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio R-9018543 de fecha 19 de octubre de 2017, por la cantidad de \$44,344.00 (Cuarenta y cuatro mil trescientos cuarenta y cuatro pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.
- b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de los siguientes publicaciones:
- Gaceta Municipal número 55, Año III, Tomo I, de fecha 21 de noviembre de 2017.
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 80 Tomo CL, de fecha 24 de noviembre de 2017.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número SEDESOC/COU/FC/5349/2017 de fecha 05 de diciembre de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Popular denominado “**GOLONDRINA**”, ubicado en Avenida Valle Central s/n., dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 37.15% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$1,515,613.96 (Un millón quinientos quince mil seiscientos trece pesos 96/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$1,854,907.98	X	62.85%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$1,515,613.96	

(Un millón quinientos quince mil seiscientos trece pesos 96/100 M.N.).

18. Para dar cumplimiento al oficio SEDESOC/COU/FC/5349/2017 de fecha 05 de diciembre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1028-03081-7 de fecha 05 de diciembre de 2017, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, por un monto de \$1,515,613.96 (Un millón quinientos quince mil seiscientos trece pesos 96 /100/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/233/2018, de fecha 17 de enero de 2018, emite la validación de la fianza número 1028-03081-7 de fecha 05 de diciembre de 2017, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, requerida en el oficio SEDESOC/COU/FC/5349/2017 de fecha 05 de diciembre de 2017.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201705871** de fecha 19 de diciembre de 2017, autoriza la construcción de 5,284.47 m², el bardado de 509.65 ml y el Alineamiento de 40.35 ml, para setenta y tres (73) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio, ubicado en Valle Central número 392, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio denominado “**GOLONDRINA**”, la cantidad de \$7,039.60 (Siete mil treinta y nueve pesos 60/100 M.N.).

22. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio denominado “**GOLONDRINA**”, la cantidad de \$6,535.85 (Seis mil quinientos treinta y cinco pesos 85/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**GOLONDRINA**”, ubicado en Valle Central número 392, Lote 2, Manzana 1, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**73 VIVIENDAS**”.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$6,363,077.85 (Seis millones trescientos sesenta y tres mil setenta y siete pesos 85/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 5,284.47 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201705871**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"GOLONDRINA"**, ubicado en Valle Central número 392, Lote 2, Manzana 1, del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III", perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"73 VIVIENDAS"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 15 del Dictamen Técnico.

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 17 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 16 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 18 del Dictamen Técnico.

6. El desarrollador deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a 60 días, la factibilidad vigente para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"GOLONDRINA"**, ubicado en Valle Central número 392, Lote 2, Manzana 1, del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III", perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"73 VIVIENDAS"**.

SEGUNDO. La presente autorización de Venta de Unidades Privativas, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 21 y 22 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

QUINTO. El desarrollador deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a 60 días, la factibilidad vigente para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y al Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 19 DE ENERO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“... ACUERDO

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

I.- En materia de fraccionamientos:

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

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

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

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

6. Mediante escrito de fecha 10 de noviembre de 2017, dirigido a Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, presentado por el Lic. Miguel Ángel Juárez Calzada, Apoderado Legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, solicita la **Denominación del fraccionamiento, Lotificación, Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Asignación de Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”**, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. La Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro emite plano con folio DMC2006163 de fecha 9 de octubre de 2006 referente al deslinde catastral para la parcela 88 Z-4 P1/1 Ejido Buenavista, con una superficie de 7-70-96.296 Has., identificado con clave catastral 140400855410169.

2. La Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro emite plano con folio DMC2006164 de fecha 9 de octubre de 2006 referente al deslinde catastral para la parcela 89 Z-4 P1/1 Ejido Buenavista, con una superficie de 8-61-27.024 Has., identificado con clave catastral 140400855410170.

3. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro emite plano con folio DMC2006165 de fecha 9 de octubre de 2006 emite el deslinde catastral para la parcela 115 Z-4 P1/1 Ejido Buenavista, con una superficie de 7-27-56.053 Has., identificado con clave catastral 140400855410172.

4. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro emite plano con folio DMC2006166 de fecha 9 de octubre de 2006 emite el deslinde catastral para la parcela 116 Z-4 P1/1 Ejido Buenavista, con una superficie de 8-28-78.305 Has., identificado con clave catastral 140400855410173.

5. Mediante Escritura Pública Número 25,685 de fecha 1 de julio de 2008, ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Adscrita a la Notaría Pública Número 31 de este Distrito Judicial, de la que es Titular el Lic. José Luis Gallegos Pérez, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 281327/1 de fecha 3 de septiembre de 2008, se hace constar la protocolización del Plano que contiene la fusión de las Parcelas 88 Z-4 P1/1, 89 Z-4 P1/1, 116 Z-4 P1/1, 115 Z-4 P1/1, que como consecuencia de dicha fusión, resultó una unidad topográfica de terreno identificada como predio con superficie de 318,857.678 m2, en propiedad privada, perteneciente al Ejido Buenavista, Municipio de Querétaro, a solicitud del señor Gerardo Gabriel González Fernández.

6. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro emite plano con folio DMC2016045 de fecha 28 de septiembre de 2016 emite el deslinde catastral para la parcela 121 Z-4 P1/1 Ejido Buenavista, con una superficie de 08-60-67.406 Has. Identificado con la clave catastral 140400855410176.

7. Mediante Escritura Pública Número 35,268 de fecha 14 de octubre de 2016, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 32 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00220628/0013 de fecha 23 de noviembre de 2016, se hace constar la protocolización del Acta Circunstanciada para Aclaración, Señalamiento de linderos en campo de fecha 26 de agosto de 2016, Acta Circunstanciada de Junta de Avenencia de fecha 20 de septiembre de 2016 y Plano de Deslinde Catastral de la parcela 121 Z-4 P1/1, de fecha 02 de marzo de 2016, que solicita el señor Miguel Ángel Juárez Calzada, representante legal de la sociedad mercantil denominada Grupo GL Construcciones y Promociones S.A. de C.V. .

8. La Coordinación de Ordenamiento Urbano perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano emite la Licencia de Fusión de Predios número FUS201700061 de fecha 14 de Marzo de 2017, a favor de Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, en el que se autoriza a fusionar el predio resultante de la fusión de las Parcelas 88, 89, 115, 116 todas de la Z-4 P1/1 y la parcela 121 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para quedar conformada una sola unidad topográfica con una superficie de 404,925.078 m2., identificado con la clave catastral 140400801062001.

9. Mediante Escritura Pública Número 36,486 de fecha 18 de abril de 2017, ante la fe del Lic. Jorge García Quiroz, notario adscrito a la Notaría Pública Número 22 de esta Demarcación Notarial, de la cual es titular el Lic. Jorge García Ramírez, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00560075/0001 de fecha 20 de abril de 2017, se hace constar la protocolización de la Licencia de Autorización de Fusión de Predios número FUS201700061 de fecha 14 de Marzo de 2017, expedida por el Ingeniero Arquitecto José Luis Hernández García, Coordinador de Ordenamiento Urbano de la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, así como el plano de Fusión producto de la misma con número de folio 61/2017, y que se otorga a solicitud de Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, por conducto del Apoderado Especial, el señor Miguel Ángel Juárez Calzada, en el que se autoriza a fusionar el predio resultante de la fusión de las Parcelas 88, 89, 115, 116 todas de la Z-4 P1/1 y la parcela 121 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para quedar conformada una sola unidad topográfica con una superficie de 404,925.078 m2.

10. Mediante Escritura Pública Número 70,914 de fecha 21 de octubre de 2016, ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública Número 16 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00220628/0014 y 00281327/007 de fecha 25 de noviembre de 2016, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, que celebran el Sr. Gerardo Gabriel González Fernández, representado en este acto por la Sra. Karla Ifigenia Silva Rodríguez a quien se le denominará indistintamente como el "FIDEICOMITENTE A" y/o el "FIDEICOMISARIO A"; GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES, S.A. DE C.V., representada por el Sr. Raúl Ruíz Barrón, a quien se le denominará indistintamente como "FIDEICOMITENTE B" y/o el "FIDEICOMISARIO B", quienes conjuntamente podrán ser denominados como "FIDEICOMITENTES"; por una tercera parte DESARROLLADORA DE POLÍGONOS EMPRESARIALES, S.A. DE C.V., representada por el Sr. Luis Gabriel Anaya Muñoz, a quien se le denominará como el "Depositorio" y el "Ejecutor del Proyecto"; y "BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, representada por sus Delegados Fiduciarios, los señores Edgar Figueroa Pantoja y Mauricio Rangel Laisequilla, a quien se le denominará como la "FIDUCIARIA", y dijeron que ocurren a celebrar un CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, conformando el patrimonio del Fideicomiso con 5 inmuebles con una superficie total de 404,925.078 m2, y los siguientes inmuebles son relativos a esta Autorización:

- Parcela 115 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- Parcela 89 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- Parcela 116 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- Parcela 88 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- Parcela 121 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Asimismo se le otorga un poder especial a favor de los señores Miguel Ángel Juárez Calzada y María Magdalena Hernández Sánchez, para que conjunta o separadamente para que en nombre y representación del Fideicomiso, realice toda clase de trámites y gestiones ante Autoridades, ya sean federales, estatales o municipales, relacionadas con deslindes catastrales, diligencias de apeo y deslinde, rectificación de medidas y colindancias, fusión o subdivisión de los Inmuebles aportados al fideicomiso o todos aquellos que sean necesarios o convenientes para llevar a buen término los fines del Fideicomiso y la Ejecución del Proyecto, un Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, emitió oficio DDU/COU/FC/4265/2016, de fecha 23 de agosto de 2016, indicó el alineamiento vial a respetar en la carretera que va de la comunidad de Buenavista a la comunidad de El Chino, ubicadas en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en referencia al predio resultante de la fusión de las parcelas 88 Z-4 P1/1, 89 Z-4 P1/1, 116 Z-4 P1/1 y 115 Z-4 P1/1, del Ejido Buenavista.

12. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, el Honorable. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se deja sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, por el que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Galaxia Buenavista", y se Autoriza el uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

13. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero y Tercero del Acuerdo emitido mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, el Honorable. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se deja sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, por el que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Galaxia Buenavista", y se

Autoriza el uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el promotor presenta:

- *Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 18 de julio de 2017 Año II No. 45 Tomo I y del periódico oficial de gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga Tomo CL, de fecha 7 de julio de 2017, no. 43*
- *Transitorio Tercero: Escritura Pública número 36,872 de fecha 07 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Jorge García Quiroz, Notario adscrito a la Notaría Pública número 22 de esta Demarcación Notarial, de la cual es Titular, el Lic. Jorge García Ramírez, comparece Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración Identificado con el Número 2958, por conducto de su Fiduciario el señor Carlos Mercado Villalobos, a efecto de hacer constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo tomado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, el Honorable. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se deja sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, por el que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Galaxia Buenavista”, y se Autoriza el uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro.*

14. Mediante dictamen número DUS201709076 de fecha 31 de julio de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, dictaminó factible el uso de suelo para un desarrollo industrial, para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en el mismo.

15. La Comisión Estatal de Agua mediante oficio VE/01825/2017 de fecha 23 de octubre de 2017 manifiesta la conformidad para el autoabastecimiento de agua potable para satisfacer sus necesidades, por sus medios y a su costo y cargo, al predio ubicado en Carretera Buenavista a Loma del Chino, Buenavista, Municipio de Querétaro, para 163 naves industriales con una vigencia de 12 meses, para lo cual deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes impuestas en el mismo.

16. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio SPC/P/22.1.1/323/2017 de fecha 06 de noviembre de 2017, signado por el Ing. M. Mauricio Reyes Caracheo, Gerente Divisional informa que se cuenta con energía suficiente para proporcionar el servicio para el proyecto denominado Polígono Empresarial Buenavista.

17. Operadora de Polígonos Empresariales San Miguel aprueba proyectos de: Red de agua potable, tanque elevado y cisterna, Hidrosanitario y Red de Alcantarillado Sanitario, de fecha 24 de octubre de 2017, para el fraccionamiento de tipo industrial, denominado Polígono Empresarial Buenavista.

18. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/1333/2017 de fecha 16 de octubre de 2017, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el fraccionamiento industrial “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, de acuerdo con las superficies generales que se encuentran indicadas en el plano anexo y son las siguientes:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES FRACCIONAMIENTO POLÍGONO EMPRESARIAL BUENAVISTA			
USO	SUPERFICIE	%	No. DE LOTES
INDUSTRIAL	262,562.419	64.84	162
COMERCIAL	1,678.729	0.41	1
EQUIPAMIENTO (TRANSMISIÓN GRATUITA)	23,535.876	5.81	1
ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA)	19,658.904	4.85	2-
ZONA FEDERAL	12,998.914	3.21	-
VASO REGULADOR	1,801.432	0.44	-
DERECHO DE PASO	267.270	0.07	-
CANALES	1,392.616	0.34	-
PLANTA DE TRATAMIENTO	1,345.639	0.33	-

TANQUE Y POZO	1,623.649	0.40	-
TELMEX	200.00	0.05	1
VIALIDADES	77,859.630	19.23	-
TOTAL	404,925.078	100.00	167

19. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de **23,535.876 m²**, por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de **19,658.904 m²**, por concepto de Áreas Verdes y una superficie de **77,859.630 m²**, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 18 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

20. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para las vialidades para el Fraccionamiento de Tipo industrial "Polígono Empresarial Buenavista", ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, éstas se indican en el plano anexo y son las siguientes:

- Aeroespacial
- Farmacéutica
- Cementera
- Aeronáutica
- Naviera
- Polígono Buenavista
- Metalúrgica
- Automotriz
- Siderúrgica

21. Verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, se encontró que la nomenclatura de vialidades propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes, por lo que se considera factible dicha nomenclatura como a continuación se indica:

- Aeroespacial
- Farmacéutica
- Cementera
- Aeronáutica
- Naviera
- Polígono Buenavista
- Metalúrgica
- Automotriz
- Siderúrgica

22. El promotor deberá cubrir el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura de las vialidades de nueva creación, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, como a continuación se indica:

FRACCIONAMIENTO POLÍGONO EMPRESARIAL BUENAVISTA				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$663.338	\$66.092	
Aeroespacial	788.20	\$4,643.366	\$528.736	\$5,172.102
Farmacéutica	813.86	\$5,306.704	\$66.092	\$5,372.796
Cementera	256.10	\$1,326.676	\$396.552	\$1,723.222
Aeronáutica	652.76	\$3,980.028	\$330.460	\$4,310.488
Naviera	545.86	\$3,316.069	\$330.460	\$3,646.529
Polígono Buenavista	888.48	\$5,306.704	\$594.828	\$5,901.532
Metalúrgica	2,365.94	\$15,256.774	\$396.552	\$15,653.326
Automotriz	930.43	\$5,970.042	\$198.276	\$6,168.318
Siderúrgica	603.80	\$3,980.028	\$0.00	\$3,980.028
TOTAL				\$51,928.341

23. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal y por concepto de Derechos de Supervisión del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DEL FRACCIONAMIENTO

\$ 67,875,250.68 x 1.875% \$1,272,660.9502

Total. \$1,272,660.9502

24. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuestos de Superficie Vendible Industrial y Superficie Vendible Comercial, del fraccionamiento Polígono Empresarial Buenavista, las siguientes cantidades:

SUPERFICIE VENDIBLE INDUSTRIAL

Superficie Vendible Industrial	262,562.419 M²	X	\$35.464	\$9,310,463.3777
--------------------------------	----------------	---	----------	------------------

T O T A L \$9,310,463.3777

SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL

Superficie Vendible Comercial	1,678.729 M²	X	\$45.136	\$75,771.112
-------------------------------	--------------	---	----------	--------------

T O T A L \$75,771.112

25. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Lotificación del fraccionamiento "Polígono Empresarial Buenavista", la cantidad de \$7,039.604

26. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, 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 del fraccionamiento "Polígono Empresarial Buenavista", la cantidad de \$7,039.604

27. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento "Polígono Empresarial Buenavista", la cantidad de \$2,011.776

Mediante oficio número SAY/122/2018, de fecha 15 de enero de 2018, se informa que el día 11 de enero de 2018, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

Denominación del fraccionamiento, Lotificación, Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Asignación de Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento de tipo Industrial denominado "Polígono Empresarial Buenavista", ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible AUTORIZA**, al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, la **Denominación para el fraccionamiento de tipo Industrial como "Polígono Empresarial Buenavista"**, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA**, al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, la **Lotificación para el fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”**, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

3. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA**, al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”**, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

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

4. Así mismo esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible AUTORIZA**, al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, la **Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento de tipo Industrial como “Polígono Empresarial Buenavista”**, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

5. Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de **23,535.876 m²**, por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de **19,658.904 m²**, por concepto de Áreas Verdes y una superficie de **77,859.630 m²**, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 18 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

6. Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Ejercicio fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, y en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente, las siguientes cantidades:

- La cantidad señalada en el considerando 22, relativo a los Derechos de Nomenclatura de las vialidades del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 23, relativo a los Derechos de Supervisión del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 24, relativo, Superficie Vendible Industrial y Superficie Vendible Comercial, del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 25 relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Lotificación del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 26 relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 27, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento.

Una vez hecho el pago, el promotor podrá ser notificado de esta Autorización, por lo que deberá remitir copia de los comprobantes de pago a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

7. El Promotor deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la Manifestación de Impacto Ambiental para el fraccionamiento de tipo industrial, que ampare la superficie total y uso, autorizado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para el fraccionamiento de tipo Industrial “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

8. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, el Estudio Hidrológico en el que deberán contemplarse las medidas de mitigación, conservación o mejoramiento, validado por la Comisión Estatal de Agua, para el fraccionamiento de tipo industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

9. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la delimitación de cause y zona federal, validada por la Comisión Nacional de Agua, para el fraccionamiento de tipo Industrial “Polígono Empresarial Buenavista”.

- 10.** El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento que ampare la factibilidad de agua potable, para el fraccionamiento de tipo Industrial “Polígono Empresarial Buenavista”.
- 11.** El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, el proyecto de electrificación, autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, para el fraccionamiento de tipo Industrial “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 12.** El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, el proyecto de Alumbrado Público, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento de tipo Industrial “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 13.** El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, Dictamen de Impacto Vial (oficio y plano), autorizado por la Secretaría de Movilidad Municipal, para el fraccionamiento de tipo Industrial “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 14.** El Promotor deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, cumplimientos al oficio VE/01825/2017 de fecha 23 de octubre de 2017 de la Comisión Estatal de Agua, mediante el cual manifiesta la conformidad para el autoabastecimiento de agua potable para el para el fraccionamiento de tipo Industrial “Polígono Empresarial Buenavista”.
- 15.** El desarrollador deberá de presentar en 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente documento, deslinde que ampare la superficie total del fraccionamiento emitido por la Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro.
- 16.** El promotor deberá de presentar en 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente documento cumplimiento al Acuerdo Cuarto de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, el Honorable. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se deja sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, por el que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Galaxia Buenavista”, y se Autoriza el uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 17.** El promotor deberá de presentar en 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente documento cumplimiento al dictamen de uso de suelo número DUS201709076 de fecha 31 de julio de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible para el fraccionamiento de tipo industrial, denominado Polígono Empresarial Buenavista.
- 18.** Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 222, 223, 224 y 242 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 19.** Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
- 20.** El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas la Municipio de Querétaro.
- 21.** El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 22.** El Promotor deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 23.** De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.
- 24.** En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano

Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible AUTORIZA**, al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, la **Denominación para el fraccionamiento de tipo Industrial como “Polígono Empresarial Buenavista”**, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

SEGUNDO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible AUTORIZA**, al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, la **Lotificación para el fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”**, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

TERCERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible AUTORIZA**, al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”**, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

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

CUARTO. Así mismo esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA**, al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, la **Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento de tipo Industrial como “Polígono Empresarial Buenavista”**, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

QUINTO. Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de **23,535.876 m²**, por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de **19,658.904 m²**, por concepto de Áreas Verdes y una superficie de **77,859.630 m²**, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 18 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

SEXTO. Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Ejercicio fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, y en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente, las siguientes cantidades:

- La cantidad señalada en el considerando 22, relativo a los Derechos de Nomenclatura de las vialidades del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 23, relativo a los Derechos de Supervisión del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 24, relativo, Superficie Vendible Industrial y Superficie Vendible Comercial, del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 25 relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Lotificación del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 26 relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 27, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento.

Una vez hecho el pago, el promotor podrá ser notificado de esta Autorización, por lo que deberá remitir copia de los comprobantes de pago a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

SÉPTIMO. El Promotor deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la Manifestación de Impacto Ambiental para el fraccionamiento de tipo industrial, que ampare la superficie total y uso, autorizado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para el fraccionamiento de tipo Industrial “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

OCTAVO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, el Estudio Hidrológico en el que deberán contemplarse las medidas de mitigación, conservación o mejoramiento, validado por la Comisión Estatal de Agua, para el fraccionamiento de tipo industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

NOVENO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la delimitación de cause y zona federal, validada por la Comisión Nacional de Agua, para el fraccionamiento de tipo Industrial “Polígono Empresarial Buenavista”.

DÉCIMO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento que ampare la factibilidad de agua potable, para el fraccionamiento de tipo Industrial “Polígono Empresarial Buenavista”.

DÉCIMO PRIMERO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, el proyecto de electrificación, autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, para el fraccionamiento de tipo Industrial “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

DÉCIMO SEGUNDO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, el proyecto de Alumbrado Público, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento de tipo Industrial “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

DÉCIMO TERCERO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, Dictamen de Impacto Vial (oficio y plano), autorizado por la Secretaría de Movilidad Municipal, para el fraccionamiento de tipo Industrial “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

DÉCIMO CUARTO. El Promotor deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, cumplimientos al oficio VE/01825/2017 de fecha 23 de octubre de 2017 de la Comisión Estatal de Agua, mediante el cual manifiesta la conformidad para el autoabastecimiento de agua potable para el para el fraccionamiento de tipo Industrial “Polígono Empresarial Buenavista”.

DÉCIMO QUINTO. El desarrollador deberá de presentar en 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente documento, deslinde que ampare la superficie total del fraccionamiento emitido por la Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro.

DÉCIMO SEXTO. El promotor deberá de presentar en 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente documento cumplimiento al Acuerdo Cuarto de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, el Honorable. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se deja sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, por el que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Galaxia Buenavista”, y se Autoriza el uso de Suelo a Industria Liger (IL), para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

DÉCIMO SÉPTIMO. El promotor deberá de presentar en 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente documento cumplimiento al dictamen de uso de suelo número DUS201709076 de fecha 31 de julio de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible para el fraccionamiento de tipo industrial, denominado Polígono Empresarial Buenavista.

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

DÉCIMO NOVENO. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

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

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

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

VIGÉSIMO CUARTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio

compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se le instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano de seguimiento a las obligaciones impuestas en este Acuerdo.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al Lic. Miguel Ángel Juárez Calzada, Apoderado Legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 18 DE ENERO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

**Daniel Rodríguez Parada
Secretario de Desarrollo Sostenible**

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

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de Febrero de 2018, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes el “Acuerdo por el que se Aprueba el Reglamento Académico del Instituto del Servicio Profesional de Carrera Policial de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro”, que textualmente señala:

“DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 21 Y 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, 38, 146, 147, 148, 150 Y 151 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 54, 55 INCISO C Y 57 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. De conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro y 30, fracción de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los Ayuntamientos se encuentran facultados para aprobar los Reglamentos que organicen la Administración Pública Municipal, regulen las materias, los procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. Por su parte, el artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que los Ayuntamientos están facultados para organizar su funcionamiento y estructura, así como regulación sustantiva y adjetiva de las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el Municipio.
3. Asimismo con el artículo 148 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en la medida que se modifiquen las condiciones socioeconómicas de los Municipios, en virtud de su crecimiento demográfico, surgimiento y desarrollo de actividades productivas, modificación de las condiciones políticas y múltiples aspectos de la vida comunitaria, los Ayuntamientos deberán adecuar su reglamentación municipal, con el fin de preservar su autoridad institucional y propiciar el desarrollo armónico de la sociedad.
4. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 21 párrafo IX, señala que la seguridad pública es una función a cargo de la Federación, las entidades federativas y los Municipios, que comprende la prevención de los delitos; la investigación y persecución para hacerla efectiva, así como la sanción de las infracciones administrativas.
5. Los artículos 6 y 7 fracción VI de la Ley General del Sistema Nacional de Seguridad Pública, refieren que las Instituciones de Seguridad Pública de la Federación, el Distrito Federal, los Estados y los Municipios, en el ámbito de su competencia y en los términos de dicha Ley, deberán coordinarse para regular los procedimientos de selección, ingreso, formación, actualización, capacitación, permanencia, evaluación, reconocimiento, certificación y registro de los servidores públicos de las Instituciones de Seguridad Pública.
6. Es objetivo prioritario de esta Administración Municipal fomentar la protección de la ciudadanía, la preservación del orden a través de un cuerpo profesional y moderno, así como garantizar la seguridad jurídica de las personas mediante autoridades constituidas y con normas adecuadas que regulen su actuar.
7. El Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 expresa los programas, estrategias y líneas de acción generales en materia de seguridad y paz social del Municipio de Querétaro, por medio de la legalidad, prevención, operación, profesionalización y modernización del sistema de seguridad pública.
8. En cuanto al Programa: Capacitación, Evaluación y Equipamiento de los Cuerpos Policiacos de Plan Municipal de Desarrollo, tiene como objetivo contar con una corporación policiaca que se ajuste a los estándares nacionales e Internacionales, con prestaciones sociales adecuadas y que proporcione a la ciudadanía un trato humano y respetuoso. Lo anterior a través mejorar las condiciones laborales, brindar herramientas tecnológicas que fortalezcan el desempeño de los cuerpos policiacos y su capacitación de forma permanente en métodos de operación e investigación policial y respeto a los Derechos Humanos.
9. Así mismo, el Municipio de Querétaro considera que la profesionalización y el fortalecimiento del Servicio Profesional de Carrera, impactarán en las acciones orientadas a la obtención de eficacia, tanto de los mecanismos de certificación y acreditación, como de aquéllas que determinen evaluaciones del modelo de control de confianza por el Sistema Nacional de Seguridad Pública.
10. En virtud de lo cual el Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Reglamento del Servicio Profesional de Carrera Policial, publicado en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” el 06 de diciembre de 2013 mediante el cual se implementó el Servicio Profesional de Carrera Policial del Municipio de Querétaro, regulándose en dicho reglamento el proceso de ingreso a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal en el cargo de Policía a través de la Formación Inicial que podrá ser de tipo educación superior y la Formación Continua, como un requisito de permanencia para el personal policial.

11. Consciente de la importancia de promover mecanismos que fortalezcan el desarrollo y la profesionalización del personal policial el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Reglamento Orgánico de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro y la creación del Instituto del Servicio Profesional de Carrera Policial, como la unidad administrativa responsable de planear, conducir y controlar la ejecución de los procedimientos que integran el Servicio Profesional de Carrera Policial y, en su caso, la prestación de servicios educativos de tipo superior, conforme a la normatividad, políticas y criterios aplicables.
12. En concordancia con lo anterior, en fecha 31 de agosto de 2017, el Municipio de Querétaro suscribió convenio con la Secretaría de Educación del Estado de Querétaro, con el propósito de establecer las bases para que en ámbito de sus respectivas competencias y atribuciones, se realicen las actividades para el reconocimiento y registro de planes y programas de estudio correspondientes al tipo superior que se impartan en el Instituto del Servicio Profesional de Carrera Policial, incluyendo la posibilidad de que los egresados obtengan cédula o autorización profesional cuando resulte procedente, dada la naturaleza de los estudios; además de coadyuvar para que el Instituto se fortalezca como Institución del Sistema Educativo Nacional a través de asesorías, opiniones y apoyos en general que brinda la Secretaría de Educación del Estado de Querétaro.
13. La formalización de las actividades del Instituto a través del Reglamento Orgánico de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro, del Reglamento del Servicio Profesional de Carrera Policial y del registro de planes y programas de estudio de tipo de educación superior, hace obligatoria la generación de un instrumento legal que regule los procesos formativos que sean impartidos a nivel de Formación Inicial, para los alumnos que aspiran al cargo de policía y para el personal policial que participa en los mecanismos de Formación Continua, principalmente, tras la implementación del Programa Educativo de Técnico Superior Universitario en Policía Preventivo Municipal, cuyo registro ante la Dirección Estatal y General de Profesiones obliga al Municipio a contar con el Reglamento Académico del Instituto del Servicio Profesional de Carrera Policial de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro, en el que se formule el procedimiento para el ingreso a la Formación Inicial y Formación Continua; los derechos y obligaciones del alumnado; las bases para definir los Planes de Estudios de Formación Inicial y el Programa Anual de Formación Continua; los requisitos y atribuciones del personal docente; el proceso de inscripción y reinscripción a la Formación Inicial; el Sistema de Evaluación Ordinaria y Extraordinaria en los planes y programas formativos; el cumplimiento del servicio social para los alumnos inscritos en programas de estudios a nivel superior; las prácticas profesionales; las bases para la emisión de certificados y títulos; el mecanismo para obtener mención honorífica en el Curso de Formación Inicial para Policía Preventivo Municipal en su modalidad de educación de tipo superior; los recursos académicos con que cuenta el Instituto para la implementación de Tutorías y Asesorías; el procedimiento para interponer un recurso de inconformidad; así como la delimitación de los actos de deshonestidad y la sanciones que se derivan de éstos.
14. En razón de lo anterior, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprueba el presente Reglamento Académico del Instituto del Servicio Profesional de Carrera Policial de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro.
15. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XV del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAL/081/2017 del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos.

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

ACUERDO

ÚNICO: Se aprueba el Reglamento Académico del Instituto del Servicio Profesional de Carrera Policial de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro para quedar de la siguiente manera:

REGLAMENTO ACADÉMICO DEL INSTITUTO DEL SERVICIO PROFESIONAL DE CARRERA POLICIAL DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO DE LOS FINES, ALCANCES Y OBJETO DEL REGLAMENTO ACADÉMICO

ARTÍCULO 1. El presente Reglamento establece los lineamientos que regulan las actividades académicas impartidas en el Instituto del Servicio Profesional de Carrera Policial, es de observancia general para el personal que integra la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, personal docente, instructores/as, el alumnado de formación inicial para Policía Preventivo Municipal en su modalidad de educación del tipo superior, y personal policial en su calidad de alumno/a en formación continua.

ARTÍCULO 2. Compete a la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro, a través de la Dirección del Instituto del Servicio Profesional de Carrera Policial, supervisar el debido cumplimiento del presente Reglamento.

ARTÍCULO 3. Para efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- I.** Alumnado: Personas que participan en los programas de estudio de formación inicial o continua, en el Instituto del Servicio Profesional de Carrera Policial de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro;
- II.** Anexo Técnico: Documento técnico-administrativo que emite el Instituto del Servicio Profesional de Carrera Policial, para señalar las bases de la convocatoria para la contratación de un servicio a través de una licitación o concurso, en donde se realiza la descripción técnica del servicio solicitado de formación, capacitación y profesionalización;
- III.** Dirección: Dirección del Instituto del Servicio Profesional de Carrera Policial de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro;
- IV.** Capacitación: Proceso a través del cual el alumnado adquiere, actualiza y desarrolla habilidades, aptitudes y conocimientos para optimizar el desempeño de su función;
- V.** Comisión: Comisión del Servicio Profesional de Carrera Policial del Municipio de Querétaro;
- VI.** Departamento de Evaluación de Desempeño Policial: Departamento de Evaluación del Desempeño del Instituto del Servicio Profesional de Carrera Policial;
- VII.** Departamento de Capacitación: Departamento de Capacitación del Instituto del Servicio Profesional de Carrera Policial;
- VIII.** Departamento de Vinculación, Seguimiento y Control: Departamento de Vinculación, Seguimiento y Control del Instituto del Servicio Profesional de Carrera Policial;
- IX.** Docente, Instructor/a.- Persona que imparte conocimiento en los programas de formación inicial o continua ejecutados en el Instituto;
- X.** Jefatura del Departamento de Capacitación: Jefatura del Departamento de Capacitación del Instituto del Servicio Profesional de Carrera Policial;
- XI.** Calificación: Registro de la evaluación del aprendizaje que responde a los criterios establecidos en el programa de estudio correspondiente y refleja el desempeño académico del alumnado, está representada en números enteros del 0 (cero) a 10 (diez), o bien, Aprobatoria (A) o No Aprobatoria (NA);
- XII.** Causa de Fuerza Mayor: Acontecimiento que, al producirse al margen de la voluntad del alumnado, con fuerza incontrastable, le libera de la responsabilidad del incumplimiento de alguna obligación. Dicho acontecimiento debe ser demostrable;
- XIII.** Constancia: Documento expedido por el Instituto del Servicio Profesional de Carrera Policial de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, o bien por Instancia Externa, para acreditar que el alumnado concluyó un programa de formación;
- XIV.** Evaluación: Proceso que tiene por objeto determinar el aprendizaje adquirido por el alumnado a través del trabajo académico;
- XV.** Evaluación Docente: Proceso implementado al término de cualquier actividad de formación inicial o continua, impartida en el Instituto, que busca consolidar la profesión docente, a través del reconocimiento de las fortalezas y la identificación de espacios de construcción del personal docente, con el fin de implementar mecanismos que coadyuven a mejorar el aprendizaje del alumnado;
- XVI.** Evaluación Ordinaria: Medio para evaluar el nivel de aprendizaje adquirido, respecto a los objetivos establecidos en los programas de estudio de la formación inicial o continua, que se imparten en el Instituto;
- XVII.** Evaluación Extraordinaria: Medio para evaluar el nivel de aprendizaje adquirido, respecto a los objetivos establecidos en un programa de estudio, cuando el alumnado no haya acreditado la evaluación ordinaria, de la formación inicial o continua, que se imparte a través del Instituto;
- XVIII.** Falta Injustificada: Ausencia del alumnado, en las actividades de formación inicial o continua programadas, siempre y cuando no se encuentre respaldada por causa de fuerza mayor, o bien, a través de escrito suscrito por el alumnado, con visto bueno de su tutor/a, en el caso de formación inicial, o del/la Director/a de Guardia Municipal, para formación continua;
- XIX.** Formación Inicial: Procedimiento del Servicio Profesional de Carrera Policial que integra al alumnado a actividades académicas, para adquirir conocimientos, habilidades, destrezas y actitudes que requerirán para el óptimo desempeño de la función policial, con apego a los principios Constitucionales de legalidad, objetividad, eficiencia, profesionalismo, honradez y respeto a los derechos humanos. Siempre que exista autorización y registro ante la autoridad educativa del Estado, la formación inicial para el alumnado, podrá ser otorgada en forma escolarizada, bajo el tipo de educación superior;
- XX.** Formación Continua: Procedimiento mediante el cual se busca optimizar el desempeño profesional del personal policial en todos sus grados, a través de la programación de actividades académicas, que permitan el desarrollo de conocimientos, habilidades, destrezas y actitudes, para responder adecuadamente a la demanda social de preservar la seguridad pública y coadyuvar a que el desempeño de la función policial se encuentre apegado a los principios Constitucionales de legalidad, objetividad, eficiencia, profesionalismo, honradez y respeto a los derechos humanos;
- XXI.** Instituto: Instituto del Servicio Profesional de Carrera Policial de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de Querétaro;
- XXII.** Ley General: Ley General del Sistema Nacional de Seguridad Pública;
- XXIII.** Plan de Estudios: Diseño curricular en el que se justifica la formación inicial y continua, así como los lineamientos psicopedagógicos (perfiles, objetivos, mapa curricular, programas de estudio, criterios aprobación de talleres, cursos, diplomados, etc.) que dan sustento a la formación del alumnado;
- XXIV.** Profesionalización: Desarrollo de conocimientos, habilidades, destrezas y actitudes, que favorece la promoción en el escalafón jerárquico de la Institución, con base en los principios de igualdad de oportunidades, transparencia, objetividad y mérito en el desempeño de la función policial, asegurando su permanencia, fomentando la pertenencia Institucional y vocación al servicio;

- XXV.** Programa de estudio: Documento necesario para dar cumplimiento al Plan de Estudios de Formación Inicial o al Programa Anual de Formación Continua del Instituto;
- XXVI.** Programa Anual de Formación Continua: Documento en el que se establecen las actividades de formación académica que se implementarán en el Instituto, a partir del diagnóstico de necesidades de capacitación del personal policial;
- XXVII.** Reglamento: Reglamento del Servicio Profesional de Carrera Policial del Municipio de Querétaro;
- XXVIII.** Secretaría: Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro, y
- XXIX.** Título profesional: Documento expedido por el Instituto con reconocimiento de validez oficial, al alumnado egresado que cumple con los requisitos académicos y administrativos correspondientes.

TÍTULO SEGUNDO ASPECTOS ACADÉMICOS

CAPÍTULO PRIMERO DEL INGRESO A LA FORMACIÓN INICIAL Y A LA FORMACIÓN CONTINUA

ARTÍCULO 4. Para incorporarse a las actividades académicas de Formación Inicial para Policía Preventivo Municipal, se atenderá a lo previsto por la Ley General, el Reglamento del Servicio Profesional de Carrera Policial del Municipio de Querétaro en la sección del Proceso de Ingreso a la Secretaría, y la Convocatoria autorizada por la Comisión del Servicio Profesional de Carrera Policial del Municipio de Querétaro.

ARTÍCULO 5. El Programa Anual de Formación Continua, en correlación al Plan Individual de Carrera Policial, determinará las actividades académicas de Formación Continua a las que accederá el personal policial.

Para fines de lo anterior, se atenderá a lo previsto por el Reglamento del Servicio Profesional de Carrera Policial del Municipio de Querétaro en sus secciones del Plan Individual de Carrera Policial y de la Formación Continua.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ALUMNADO

ARTÍCULO 6. Son derechos del alumnado:

- I.** Recibir credencial oficial que lo acredite como alumno/a del Instituto;
- II.** Recibir las constancias, certificados y documentos que acrediten su trayectoria académica en el Instituto;
- III.** Ser reconocido/a por las autoridades del Instituto por su desempeño académico destacado;
- IV.** Ser evaluado/a bajo el principio de imparcialidad y de conformidad con los lineamientos establecidos por el Instituto;
- V.** Ser informado/a oportunamente de los resultados de sus evaluaciones;
- VI.** Presentar recurso de inconformidad mediante escrito, en el que funde y motive su petición;
- VII.** Acceder a los Programas de Atención Psicológica Gratuita y Tutorías, y
- VIII.** Las demás que establezca el Reglamento.

ARTÍCULO 7. Son obligaciones del alumnado:

- I.** Cumplir con todas las acciones que le requiera el Instituto a través del Departamento de Capacitación, para su registro e inscripción;
- II.** Reconocer al personal docente e instructores/as, como la máxima autoridad en el aula o en las prácticas profesionales, acatando todas las indicaciones que deriven del desarrollo de las actividades académicas;
- III.** Asistir con puntualidad a todas las actividades académicas que el programa educativo establezca;
- IV.** Cumplir con los criterios de aprobación de cada una de las asignaturas;
- V.** Cumplir con las Reglas de Disciplina establecidas en el Reglamento del Servicio Profesional de Carrera Policial y en su caso, las determinadas por el Instituto;
- VI.** Hacer uso responsable de las instalaciones, equipo, herramientas y cualquier material del Instituto que sea utilizado para el cumplimiento de las actividades académicas;
- VII.** Respetar a todas las autoridades y servidores/as públicos/as de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro, y
- VIII.** Las demás que establezca el Reglamento.

CAPÍTULO TERCERO DEL PLAN DE ESTUDIOS DE FORMACIÓN INICIAL Y DEL PROGRAMA ANUAL DE FORMACIÓN CONTINUA

ARTÍCULO 8. Los contenidos de formación inicial o continua serán definidos en el Plan de Estudios de Formación Inicial y en el Programa Anual de Formación Continua, en los cuales se deberán establecer los siguientes aspectos:

- I. Los propósitos de formación general y, en su caso, de adquisición de conocimientos, habilidades, destrezas y actitudes que correspondan a cada nivel de formación;
- II. Los contenidos fundamentales de estudio, organizados en asignaturas y unidades de aprendizaje que el alumnado deba acreditar para cumplir los propósitos de la formación inicial o continua;
- III. Las secuencias indispensables que deben respetarse entre las asignaturas y unidades de aprendizaje;
- IV. Los criterios y procedimientos de evaluación y acreditación para verificar que el alumnado cumple los propósitos de cada nivel de formación, y
- V. En los programas de estudio deberán establecerse los propósitos específicos de aprendizaje dentro de un plan de estudios, así como los criterios y procedimientos para evaluar y acreditar su cumplimiento. Podrán incluir sugerencias sobre métodos y actividades para alcanzar dichos propósitos.

ARTICULO 9. En el plan de estudios se deberán detallar, por lo menos, el conjunto de asignaturas y actividades que ha de cursar el alumnado para cumplir con la formación inicial.

ARTÍCULO 10. De manera enunciativa más no limitativa, todo plan y programa de estudio, contendrá los siguientes elementos:

- I. El Plan de Estudios:
 - a) Logotipo de la Institución y nombre del Instituto;
 - b) Nombre del programa
 - c) Introducción
 - d) Marco Normativo
 - e) Resultados esperados
 - f) Beneficios Institucionales
 - g) Características Curriculares
 - a. Objetivo General
 - b. Objetivos Específicos
 - c. Perfil de ingreso
 - d. Perfil de egreso
 - e. Perfil docente
 - h) Plan de Estudios
 - a. Plan Curricular
 - i) Contenido Temático
 - j) Sistema de Evaluación
 - a. Evaluación académica
 - b. Criterios
 - c. Procedimientos
 - d. Instrumentos
 - e. Escala de Calificación
 - f. Evaluación del Desempeño Académico
 - g. Requisitos para la Aprobación de Asignaturas.
 - h. Evaluación del Desempeño Docente
 - k) Reconocimiento que se otorga
 - l) Plantilla Docente
 - m) Los demás que determine el Instituto
- II. El Programa de Estudios:
 - a) Área de Formación
 - b) Clave de Asignatura
 - c) Nombre de la asignatura
 - a. Unidades Temáticas
 - d) Duración
 - e) Créditos
 - f) Objetivos de aprendizaje
 - g) Contenido
 - h) Metodología de Enseñanza-Aprendizaje
 - i) Procedimiento de evaluación y criterios de acreditación
 - j) Fuentes de Información
 - k) Los demás que determine el Instituto.

ARTÍCULO 11. El personal docente o el/la instructor/a deberá entregar al Departamento de Capacitación, el Manual del Participante desarrollado con base en el programa de la asignatura, quien previo visto bueno, lo proporcionará al alumnado en el primer día de clase.

Para el caso de formación continua, y tratándose de servicios contratados, el contenido del programa de estudios deberá adecuarse a lo estipulado en el Anexo Técnico, previamente aprobado por el Departamento de Capacitación, y deberá ser dado a conocer al alumnado al inicio de cada programa.

ARTÍCULO 12. El contenido de los programas de estudio de formación continua será actualizado periódicamente con el apoyo del personal docente o instructores/as que imparten la asignatura y el Departamento de Capacitación.

CAPÍTULO CUARTO DEL PERSONAL DOCENTE E INSTRUCTORES/AS

ARTÍCULO 13. Para ser Docente de Tiempo Completo o por Asignatura del Instituto, se atenderá a los lineamientos establecidos en el Programa Educativo de Técnico Superior Universitario para Policía Preventivo Municipal del Instituto.

ARTÍCULO 14. El personal docente de formación continua deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Programa validado por las autoridades competentes, o en su caso, aquellas condiciones establecidas en el perfil docente descrito en el plan de estudios.

ARTÍCULO 15. El personal docente o instructores/as evaluarán al alumnado en las fechas previstas por el calendario escolar, y de acuerdo a lo siguiente:

- I. En cada cuatrimestre una evaluación ordinaria, y
- II. De no acreditar la evaluación ordinaria, una evaluación extraordinaria.

ARTÍCULO 16. El personal docente o instructores/as determinarán los instrumentos y mecanismos de evaluación, de los cuales deberá existir evidencia documental.

ARTÍCULO 17. El personal docente o instructores/as deberán hacer del conocimiento del alumnado, la calificación obtenida en cada asignatura que imparta y conforme a la fecha prevista en el calendario escolar.

ARTÍCULO 18. El personal docente tendrá bajo su responsabilidad la entrega al Departamento de Capacitación del Instituto el acta de calificaciones debidamente firmada de cada asignatura que imparta, conforme a la fecha prevista en el calendario escolar o la que establezca el Departamento de Capacitación.

CAPÍTULO QUINTO DEL ALUMNADO DE FORMACIÓN INICIAL

SECCIÓN PRIMERA DE LAS INSCRIPCIONES Y REINSCRIPCIONES

ARTÍCULO 19. Para ser alumno/a de formación inicial del Instituto, se atenderá a lo que determine la convocatoria que para tal efecto expida la Comisión, con base en la Ley General y el Reglamento del Servicio Profesional de Carrera Policial de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro.

Los requisitos específicos para la inscripción y reinscripción a cualquier cuatrimestre de formación inicial son los siguientes:

- I. Haber acreditado la totalidad de las asignaturas en el ciclo escolar anterior cursado;
- II. Acreditar la totalidad de las asignaturas;
- III. Formalizar el registro en los términos que determine el Instituto;
- IV. Haber recibido la aprobación de beca para cursar los estudios; y
- V. Los demás requisitos que determine el Instituto.

SECCIÓN SEGUNDA DE LAS EVALUACIONES

ARTÍCULO 20. Las evaluaciones en el Instituto son parte integrante del proceso enseñanza–aprendizaje y deberán realizarse en apego a lo establecido en los programas de estudio de formación inicial y continua.

ARTÍCULO 21. Las evaluaciones en el Instituto deberán ser el instrumento para alcanzar los siguientes objetivos:

- I. Determinar los resultados del proceso enseñanza–aprendizaje y, con base en ellos, certificar de manera institucional la formación del alumnado.
- II. Conocer los resultados sobre el aprendizaje adquirido por el alumnado en correlación con lo propuesto en los objetivos del programa de estudio respectivo.
- III. Disponer de elementos objetivos e imparciales para que el personal docente o instructor/a evalúe la eficiencia del proceso enseñanza–aprendizaje, por medio del cumplimiento de los objetivos descritos en el programa de estudio.

ARTÍCULO 22. En el Instituto la evaluación será:

- I. Ordinaria.
- II. Extraordinaria.

ARTÍCULO 23. La evaluación versará sobre programas vigentes y por ningún motivo se considerarán temas no especificados en programa de estudio correspondiente.

ARTÍCULO 24. El personal docente o instructor/a está obligado a informar al alumnado el contenido del programa de estudio, incluyendo, la metodología de evaluación que se aplicará.

ARTÍCULO 25. Por ningún motivo se justificarán inasistencias a clases, a excepción de aquellas que se deriven por causas de fuerza mayor y que se encuentren debidamente documentadas.

ARTÍCULO 26. El personal docente o instructor/a, por sí y a través del Departamento Capacitación, deberá notificar al alumnado, los resultados obtenidos en la evaluación de su asignatura en un periodo máximo de tres días hábiles posteriores a la fecha de terminación del curso.

ARTÍCULO 27. La escala y nomenclatura de las calificaciones para todas las asignaturas del programa de formación inicial tratándose en educación del tipo superior, serán de los números enteros 0 (cero) a 10 (diez), siendo la calificación mínima aprobatoria para cada asignatura de 7 (siete). Las calificaciones con valor numérico de 0 (cero) a 6 (seis) serán insuficientes para acreditar la asignatura y por tanto se considerará calificación No Aprobatoria, mismo efecto tendrá cuando no se asigne valor numérico y se señale como tal, No Aprobado.

ARTÍCULO 28. En caso de calificaciones fraccionarias, el personal docente o Instructor/a observarán los siguientes criterios:

- I. En calificación aprobatoria: si la fracción es igual o menor a 0.49 se pasará al entero inmediato inferior, si es igual o mayor 0.50 se pasará al entero inmediato superior, y
- II. En calificación reprobatoria las fracciones no llevarán al entero superior en ningún caso.

ARTÍCULO 29. El personal docente o Instructor/a deberá anotar en las listas correspondientes las siguientes siglas, de acuerdo a los supuestos que a continuación se establecen:

- I. NP.- No se presentó: cuando el/la alumno/a no haya estado presente en examen ordinario parcial o final;
- II. SD.- Sin derecho a examen: cuando el/la alumno/a incumpla con el porcentaje mínimo de asistencia a las clases programadas o resulte responsable de un acto deshonesto;
- III. EN.- Examen nulo: cuando el/la alumno/a sea sorprendido en un acto deshonesto durante el examen y en consecuencia, no sea posible establecer la evaluación de su desempeño;
- IV. EXT.- Examen Extraordinario: cuando la calificación se derive de una evaluación extraordinaria

ARTÍCULO 30. La calificación final mínima aprobatoria resultará de promediar la totalidad de las obtenidas en cada asignatura. Para el caso de formación inicial el promedio mínimo aprobatorio será de ocho (8).

APARTADO A DE LAS EVALUACIONES ORDINARIAS

ARTÍCULO 31. Será considerada evaluación ordinaria, aquella evaluación que se aplique dentro del curso de formación inicial para Policía Preventivo Municipal en su modalidad de educación del tipo superior.

ARTÍCULO 32. Para que el alumnado pueda ejercer el derecho a evaluación ordinaria, deberá estar inscrito en la formación inicial para Policía Preventivo Municipal en su modalidad del tipo superior y cumplir con el criterio de asistencia especificado en la asignatura correspondiente.

El alumno/a que acumule 3 (tres) faltas injustificadas continuas a las actividades académicas programadas, no tendrá derecho a presentar evaluaciones y procederá su baja definitiva del curso de formación inicial.

La acreditación se comprobará con los registros de asistencia del alumno/a y en los sistemas informáticos del Instituto.

ARTÍCULO 33. La calificación debe estar soportada por una evaluación, trabajo, actividad o cualquier otra condición especificada en el programa de estudio, pero sin excepción, el personal docente/instructor/a deberá respaldar documentalmente la calificación asignada a cada alumno/a.

ARTÍCULO 34. Tratándose del alumnado de formación inicial en su modalidad de educación del tipo superior que repruebe 3 (tres) o más asignaturas de las áreas de conocimiento física, jurídica, policial o complementaria, o bien su promedio mínimo general sea inferior a 8 (ocho), no podrá recibir nombramiento como policía en términos de los artículos 61 y 62 del Reglamento del Servicio Profesional de Carrera Policial, y en consecuencia, causará baja definitiva de la formación.

APARTADO B DE LAS EVALUACIONES EXTRAORDINARIAS

ARTÍCULO 35. Será evaluación extraordinaria la que se aplique de manera supletoria y procede a petición del alumno/a que no acreditó cualquier asignatura del programa de formación inicial para Policía Preventivo Municipal en su modalidad de educación del tipo superior. La evaluación se aplicará en las fechas establecidas en el Calendario Escolar.

ARTÍCULO 36. Para que el alumnado ejerza el derecho a evaluación extraordinaria, deberá cumplir, sin excepción, con el criterio de asistencia especificado en la asignatura correspondiente y no contar con notas desfavorables, de indisciplina o actos de deshonestidad en su expediente. La acreditación se comprobará con los registros de asistencia del alumno/a y en los sistemas informáticos del Instituto.

ARTÍCULO 37. Sólo podrá presentar evaluación extraordinaria el alumnado que no haya aprobado la asignatura de forma ordinaria.

ARTÍCULO 38. El alumnado podrá presentar, como máximo, 2 (dos) evaluaciones extraordinarias, de distintas asignaturas, durante el curso de formación inicial para Policía Preventivo Municipal, siempre que su promedio general al momento, no sea inferior a 8 (ocho) y no cuente con más de 3 (tres) asignaturas reprobadas.

La calificación mínima aprobatoria que un alumno podrá obtener en una evaluación extraordinaria será de 7 (siete).

ARTÍCULO 39. La evaluación extraordinaria será aplicada preferentemente por el personal docente o instructor/a que impartió la asignatura. En casos de excepción, el Departamento de Capacitación asignará a uno distinto, en acuerdo con la Coordinación Técnica.

ARTÍCULO 40. La evaluación extraordinaria se efectuará en las fechas establecidas, dentro de las instalaciones del Instituto y en los horarios que para tal efecto se publiquen en los medios institucionales.

SECCIÓN TERCERA DEL SERVICIO SOCIAL

ARTICULO 41. Se entiende por servicio social, la realización obligatoria de actividades temporales que ejecute el alumnado, tendientes a la aplicación de los conocimientos profesionales, estas tareas se realizarán en beneficio de la sociedad.

ARTICULO 42. El servicio social tendrá los siguientes fines:

- I. Realizar actividades que promuevan el mejoramiento social, cultural y de la población, ya sea en forma directa o coordinando los esfuerzos con organismos públicos y/o sociales que, a través de convenios, compartan con el Instituto los propósitos de servicio a la comunidad;
- II. Formar parte integral del plan y programa de estudio; y
- III. Lograr que el alumnado adquiera una responsabilidad de servicio hacia la comunidad, mediante el conocimiento de sus problemas y participando en la solución de los mismos.

ARTICULO 43. Sólo podrá iniciar la prestación del servicio social, el/la alumno/a que apruebe el cuarenta por ciento de los créditos correspondientes al Plan de Estudios de Formación Inicial a nivel superior.

ARTICULO 44. La prestación del servicio social es requisito previo para la obtención del título profesional.

ARTICULO 45. El/La alumno/a deberá prestar al menos 480 horas de servicio social.

ARTICULO 46. El servicio social podrá prestarse en alguna de las siguientes modalidades:

- I. Servicio social comunitario, que es aquel que realiza el alumnado a favor de grupos vulnerables;
- II. Servicio social institucional, y que se refiere al que realiza el alumnado directamente en instituciones públicas de los tres niveles de gobierno, organismos descentralizados de la administración pública y Organizaciones de la sociedad civil;

- III. Servicio social bajo objetivos específicos, es aquel en el que el alumnado atiende directamente actividades de proyectos concretos en un tiempo determinado; y
- IV. Servicio social cultural y deportivo, se refiere al que lleva a cabo el alumnado participando en grupos artísticos, equipos deportivos o cualquier actividad representativa de la Institución.

ARTÍCULO 47. El/la alumno/a prestador/a de servicio social tendrá los siguientes derechos:

- I. Obtener información del Departamento de Vinculación, Control y Seguimiento respecto a los programas de servicio social, así como la asesoría adecuada para el desempeño del servicio social por parte de los/las Tutores/as;
- II. Recibir un trato respetuoso por parte de los responsables del programa de servicio social;
- III. Recibir constancia de liberación de servicio social expedida por el Departamento de Vinculación, Seguimiento y Control, con aprobación de la Dirección del Instituto, siempre y cuando, se cumplan los requisitos correspondientes.

ARTÍCULO 48. El/La alumno/a prestador/a de servicio social tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Asistir a las sesiones de inducción requeridas en el programa de servicio social en el que se encuentre inscrito/a;
- II. Asistir a las sesiones de trabajo determinadas por el titular del programa de servicio social al que se encuentre inscrito/a;
- III. Conducirse con respeto, honestidad, honradez y profesionalismo en las actividades inherentes al servicio social;
- IV. Notificar por escrito al Departamento de Vinculación, Seguimiento y Control, las causas que le impidan cumplir con la prestación del servicio social;
- V. Realizar el servicio social únicamente en los programas aprobados por el Instituto, debiendo tramitar el registro en el Departamento de Vinculación, Seguimiento y Control, a través de escrito que contenga nombre, número de expediente y denominación del programa;
- VI. Entregar reporte trimestral de las actividades desarrolladas en el programa de servicio social; y
- VII. Elaborar y entregar mediante escrito libre dirigido al Departamento de Vinculación, Seguimiento y Control, el informe final de las actividades realizadas y los objetivos alcanzados durante el servicio social, en un periodo no mayor a 10 días hábiles a partir de la conclusión de su servicio.

ARTÍCULO 49. Cuando de acuerdo con los fines señalados en este reglamento, la institución celebre convenios con instituciones que tengan programas ya diseñados, deberán incluir una cláusula en la que se especifique el derecho que el Instituto tiene para supervisar que dichos programas se ajusten a los fines de este reglamento.

SECCIÓN CUARTA DE LAS PRÁCTICAS PROFESIONALES

ARTÍCULO 50. Se denominan prácticas profesionales al conjunto de actividades que contribuyen al desarrollo integral del alumnado de formación inicial, a través del ejercicio de contraste entre el conocimiento teórico y la experiencia práctica que la realidad profesional proporciona.

Para fines de lo anterior, el/la Director/a del Instituto emitirá oficio a la Dirección de Guardia Municipal, señalando que el alumnado será incorporado a prácticas profesionales.

ARTÍCULO 51. La duración de las prácticas profesionales está determinada en el plan de estudios de formación inicial.

ARTÍCULO 52. El/La alumno/a que obtenga la calificación de No Aprobado en prácticas profesionales, no acreditará la formación inicial, por tanto, causará baja definitiva del programa de formación y de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro, tras acreditarse el incumplimiento del requisito de permanencia que se refiere a aprobar los cursos de formación, capacitación y profesionalización.

SECCIÓN QUINTA DE LA CERTIFICACIÓN

ARTÍCULO 53. El Instituto expedirá el certificado de formación inicial al alumnado que, habiendo concluido el plan de estudios, acredite el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Acreditar todas las asignaturas del Plan de Estudios vigente, con una calificación mínima de 7 (siete);
- II. Tener registro de calificación Aprobado en cada una de las prácticas profesionales;
- III. Obtener un promedio final mínimo de 8 (ocho); y
- IV. Comprobar que no se tiene adeudo alguno con la Secretaría.

El certificado bajo la modalidad de educación del tipo superior se entregará siempre y cuando se cuente con autorización y registro ante las autoridades educativas competentes.

SECCIÓN SEXTA
DE LA TITULACIÓN EN LA CARRERA DE TÉCNICO SUPERIOR
UNIVERSITARIO EN POLICÍA PREVENTIVO MUNICIPAL

ARTÍCULO 54. El alumnado obtendrá el título académico de Técnico Superior Universitario en Policía Preventivo Municipal, de forma automática siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- I. Haber aprobado todas las asignaturas del programa de formación Inicial para Policía Preventivo Municipal con un promedio general igual o superior a 8 (ocho);
- II. Haber aprobado las prácticas profesionales, sin notas desfavorables que se determinen como graves;
- III. Haber realizado su servicio social y contar con constancia de liberación;
- IV. Acreditar que no tiene ningún tipo de adeudo con el Instituto;
- V. Contar con los documentos de liberación que acrediten tales requisitos;
- VI. Solicitar la opción de titulación.
- VII. En su caso, realizar el pago total del proceso de titulación vigente.

ARTÍCULO 55. En caso de que el alumnado cumpla con los requisitos señalados en el artículo anterior, el Departamento de Vinculación, Seguimiento y Control emitirá el título, gestionará el registro del mismo ante las Instancias Educativas competentes y coadyuvará con el alumnado en las gestiones para la expedición de la cédula profesional.

ARTÍCULO 56. En el título que se expida se harán constar los siguientes datos:

- I. Señalar que: El Instituto del Servicio Profesional de Carrera Policial, otorga a (nombre del/la alumno/a) el Título de Técnico Superior Universitario en Policía Preventivo Municipal;
- II. Que el alumno (a) concluyó y aprobó el Plan de Estudios correspondiente, como consta en los archivos del Instituto;
- III. Lugar y fecha de emisión;
- IV. La firma del Director/a del Instituto.
- V. El documento deberá contar con medidas de seguridad para evitar su plagio o reproducción ilegal;
- VI. La fotografía del interesado (a);
- VII. Datos de registro del documento.
- VIII. Sellos necesarios por parte del Instituto y la Autoridad Educativa competente.

ARTÍCULO 57. El Departamento de Vinculación, Seguimiento y Control llevará un registro en los sistemas informáticos del Instituto, en el que se hará constar la expedición del título, así como la fecha de su entrega al interesado/a, quien deberá firmar una copia del mismo, que posteriormente será integrada a su expediente personal.

ARTÍCULO 58. Los casos no previstos en este Reglamento, serán sometidos y resueltos en la Comisión del Servicio Profesional de Carrera Policial, y únicamente para este efecto se integrarán los/las titulares de la Coordinación Técnica y el Departamento de Capacitación, quienes tendrán voz y voto.

SECCIÓN SÉPTIMA
DE LA MENCIÓN HONORÍFICA

ARTÍCULO 59. El Instituto reconocerá a los egresados/as del Curso de Formación Inicial para Policía Preventivo Municipal en su modalidad de educación del tipo superior, que hayan demostrado una excelente trayectoria académica. Dicho reconocimiento institucional se otorgará mediante un diploma de mención honorífica.

ARTÍCULO 60. Para que los egresados/as sean acreedores/as a la mención honorífica deberán cumplir los siguientes requisitos:

- I. Acreditar el mejor promedio general de la totalidad de alumnos/as egresados/as de la generación, debiendo ser mayor o igual a 9.8 (nueve punto ocho), tras finalizar los créditos del plan de estudios;
- II. No haber recibido sanción por actos deshonestos o de indisciplina, en los términos previstos en el Reglamento del Servicio Profesional de Carrera Policial y el presente Reglamento; y
- III. Ser aprobado en sesión de la Comisión del Servicio Profesional de Carrera Policial del Municipio de Querétaro.

ARTÍCULO 61. El procedimiento para el otorgamiento de la mención honorífica será el siguiente:

- I. El/La Jefe/a del Departamento de Capacitación, recabará la información y documentación que compruebe que el egresado/a es candidato/a a la mención honorífica, al cumplir con todos los requisitos que se indican en el artículo anterior.

- II. El/La Jefe/a del Departamento de Capacitación, presentará la candidatura ante la Coordinación Técnica quien validará la información. En caso de proceder, notificará por escrito a la Dirección del Instituto que el/la egresado/a es candidato/a a mención honorífica.
- III. El Director/a del Instituto hará del conocimiento a la Comisión de Carrera Policial del Municipio de Querétaro, respecto de la propuesta, sometiéndola a su consideración para su votación y aprobación, en donde se determinará si procede el otorgamiento de la mención honorífica. En todo caso, se hará saber al/la egresado/a, dejando constancia por escrito en la Minuta de la Sesión correspondiente.

La Dirección hará la entrega del diploma de mención honorífica una vez recabadas las firmas autorizadas.

CAPÍTULO SEXTO DEL PERSONAL POLICIAL EN FORMACIÓN CONTINUA

SECCIÓN PRIMERA DE LAS EVALUACIONES

ARTÍCULO 62. Las evaluaciones en el Instituto son parte integrante del proceso enseñanza–aprendizaje y deberán realizarse en apego a lo establecido en los programas de estudio de formación continua.

ARTÍCULO 63. Las evaluaciones en el Instituto deberán ser el instrumento para alcanzarlos siguientes objetivos:

- I. Determinar los resultados del proceso enseñanza–aprendizaje y, con base en ellos, certificar de manera institucional la formación del alumnado.
- II. Conocer los resultados sobre el aprendizaje adquirido por el alumnado, en correlación con los objetivos del programa de estudio respectivo.
- III. Disponer de elementos objetivos e imparciales para que el instructor evalúe la eficiencia del proceso enseñanza–aprendizaje, por medio del cumplimiento de los objetivos descritos en el programa de estudio.

ARTÍCULO 64. Es obligación del personal policial aprobar los cursos de formación, capacitación y profesionalización, como parte del cumplimiento de los requisitos de permanencia establecidos en la Ley General para continuar en el servicio activo.

Para este efecto, los cursos de formación, capacitación y profesionalización serán aquellos que se imparten en la formación continua.

ARTÍCULO 65. En el Instituto la evaluación será:

- I. Ordinaria.
- II. Extraordinaria.

ARTÍCULO 66. La evaluación versará sobre programas vigentes y por ningún motivo se considerarán temas no especificados en programa de estudio correspondiente.

ARTÍCULO 67. El personal docente o instructor/a está obligado/a a informar al alumnado el contenido del programa de estudio, incluyendo, la metodología de evaluación que se aplicará.

ARTÍCULO 68. Por ningún motivo se justificarán inasistencias a clases, a excepción de aquellas que se deriven por causas de fuerza mayor, o por necesidades del servicio, a petición expresa del/la Director/a de Guardia Municipal, para los casos del personal policial.

ARTÍCULO 69. El personal docente o instructor/a, por sí y a través del Departamento Capacitación, deberá notificar al alumnado, los resultados obtenidos en la evaluación de su asignatura en un período máximo de tres días hábiles posteriores a la fecha de terminación del curso.

ARTÍCULO 70. La instancia externa que brinde capacitación, por sí y a través del Departamento de Capacitación, deberá notificar y entregar de forma física y/o electrónica según el plazo estipulado en el Anexo Técnico o Convenio, las calificaciones del personal policial en su calidad de alumnos/as para que sean resguardadas en los sistemas informáticos del Instituto, y demás entregables que en el mismo se señalen.

ARTÍCULO 71. La escala y nomenclatura de las calificaciones para los programas de formación continua, serán de los números enteros 0 (cero) a 10 (diez).

ARTÍCULO 72. La calificación mínima aprobatoria será especificada en el programa de formación continua respectivo.

APARTADO A DE LAS EVALUACIONES ORDINARIAS

ARTÍCULO 73. Para que el personal policial en su calidad de alumno/a en el Instituto pueda ejercer el derecho a recibir formación continua, y por tanto presentar evaluación ordinaria, deberá encontrarse en activo.

ARTÍCULO 74. Para el caso de personal policial, será considerada evaluación ordinaria, aquella que se aplique dentro de cualquier curso de formación, capacitación y profesionalización.

ARTÍCULO 75. Para que el personal policial en calidad de alumno/a pueda ejercer el derecho a evaluación ordinaria, deberá estar inscrito en algún programa de formación continua y acreditar a partir de los registros de asistencia, que estuvo presente en el 80% (ochenta por ciento) de las actividades académicas programadas.

ARTÍCULO 76. El personal policial en calidad de alumno/a que incumpla con el criterio de asistencia a las actividades académicas programadas, no tendrá derecho a presentar evaluación ordinaria del curso respectivo.

ARTÍCULO 77. La justificación de inasistencia por necesidades del servicio o causa de fuerza mayor, deberá ser acreditada con documentación oficial que cuente con el visto bueno del/la Director/a de Guardia Municipal. En estos casos, el Instituto determinará las acciones conducentes que podrán ser:

- I. Cursar nuevamente el programa de estudio, lo cual estará sujeto a la disponibilidad de recursos financieros.
- II. Presentar evaluación ordinaria.

ARTÍCULO 78. Es obligación del personal policial aprobar los cursos de formación, capacitación y profesionalización que reciba, sea a través del Instituto o un tercero.

ARTÍCULO 79. Para que el personal policial tenga derecho a que se le asigne calificación de un programa académico, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. No presentar más de tres retardos en el programa de formación al que se encuentre comisionado;
- II. Contar con un mínimo del 80% (ochenta por ciento) de asistencia a clase, actividades o dinámicas programadas.

La acreditación se comprobará con los registros de asistencias del alumno/a, y en los sistemas informáticos del Instituto.

ARTÍCULO 80. La calificación del personal policial podrá traducirse en valor numérico y el criterio de aprobación será el que se encuentre especificado en el programa de estudios respectivo. Igualmente será aprobatoria la calificación que sea asignada a través de la leyenda de Aprobado.

Se considerará calificación insuficiente para acreditar el programa de formación la que se encuentre especificada en el mismo y la que señale como tal, No Aprobado.

ARTÍCULO 81. En caso de calificaciones fraccionarias, el personal docente o Instructor/a observarán los siguientes criterios:

- I. En calificación aprobatoria: si la fracción es igual o menor a 0.49 se pasará al entero inmediato inferior, si es igual o mayor 0.50 se pasará al entero inmediato superior;
- II. En calificación reprobatoria las fracciones no llevarán al entero superior en ningún caso.

ARTÍCULO 82. El personal docente o Instructor/a deberán anotar en las listas correspondientes las siguientes siglas, de acuerdo a los supuestos que a continuación se establecen:

- I. NP.- No se presentó: cuando el/la alumno/a no haya estado presente en examen ordinario parcial o final;
- II. SD.- Sin derecho a examen: cuando el/la alumno/a incumpla con el porcentaje mínimo de asistencia a las clases programadas.
- III. EN.- Examen nulo: cuando el/la alumno/a sea sorprendido en un acto deshonesto durante el examen y en consecuencia, no sea posible establecer la evaluación de su desempeño.
- IV. EXT.- Examen Extraordinario: cuando la calificación se derive de una evaluación extraordinaria

ARTÍCULO 83. La calificación debe estar soportada por una evaluación, trabajo, actividad o cualquier otra condición especificada en el programa de estudio, pero sin excepción, el personal docente/instructor/a deberá respaldar documentalmente la calificación asignada al personal policial en su calidad de alumno/a.

APARTADO B DE LAS EVALUACIONES EXTRAORDINARIAS

ARTÍCULO 84. Será considerada evaluación extraordinaria la que se aplique de manera supletoria y procede a petición del personal policial en calidad de alumno/a que no acreditó el programa de estudios de formación continua. La evaluación se aplicará de acuerdo con las fechas consensuadas con el Departamento de Capacitación.

ARTÍCULO 85. Para que el alumno/a ejerza el derecho a evaluación extraordinaria, deberá acreditar el 80% (ochenta por ciento) de asistencia en el programa de formación continua, no contar con más de tres retardos y no tener registro de notas desfavorables, de indisciplina o actos de deshonestidad en su expediente.

La acreditación se comprobará con los registros de asistencia del alumno/a y en los sistemas informáticos del Instituto.

ARTÍCULO 86. Sólo podrá presentar evaluación extraordinaria el personal policial en calidad de alumno/a que no haya aprobado un programa de estudios de manera ordinaria.

ARTÍCULO 87. El personal policial en calidad de alumno/a que no apruebe cualquier programa de formación continua, tendrá derecho a recibir el contenido temático de la asignatura, para que por su cuenta lleve a cabo la revisión, análisis, estudio del mismo y presente por única ocasión examen extraordinario.

ARTÍCULO 88. Para que el personal policial tenga derecho a presentar examen extraordinario, deberá notificar al Departamento Capacitación de su condición de No Aprobado, para que, en el lapso determinado por la instancia capacitadora, estudie el programa de formación continua que le fue entregado, y se le aplique el examen extraordinario.

ARTÍCULO 89. Para el caso de personal policial en activo que no apruebe la evaluación extraordinaria, derivada de cualquier actividad académica de formación continua, se informará a la Dirección del Instituto, quien deberá hacerlo del conocimiento de la Comisión del Servicio Profesional de Carrera Policial, además de dar vista a la Dirección de Visitaduría Interna y al Consejo de Honor y Justicia, a efecto de que se proceda conforme lo prevé la Ley General y el Reglamento del Servicio Profesional de Carrera Policial del Municipio de Querétaro, al encontrarse en un supuesto de incumplimiento a los requisitos de permanencia.

ARTÍCULO 90. La evaluación extraordinaria será aplicada preferentemente por el/la docente que impartió el curso de capacitación, formación y profesionalización del programa de formación continua. En casos de excepción, el Departamento de Capacitación podrá asignar a uno distinto, en acuerdo con la Coordinación Técnica.

ARTÍCULO 91. La evaluación extraordinaria se efectuará en las fechas establecidas, dentro de las instalaciones del Instituto y en los horarios que para tal efecto se publiquen en los medios institucionales.

Por ningún motivo se aplicará una evaluación extraordinaria al alumno/a que no haya cumplido con un mínimo de 80% (ochenta por ciento) de asistencia a las clases programadas.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA EMISIÓN DE CONSTANCIAS

ARTÍCULO 92. Para el caso del personal policial que reciba formación continua por medio del Instituto, o bien, por alguna instancia externa avalada por éste, se hará entrega de una Constancia que acredite la participación y en su caso, la aprobación del curso tomado, para lo cual el alumnado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Acreditar el 80% (ochenta por ciento) de asistencia.
- II. Aprobar los exámenes aplicados conforme a los criterios de acreditación del programa de formación.

ARTÍCULO 93. La constancia deberá contener cuando menos, los siguientes datos:

- a) Instancia emisora;
- b) Lugar y fecha;
- c) Nombre del alumno/a;
- d) Clave Única de Identificación Policial;
- e) Nombre del Programa de Formación Continua;
- f) Calificación;
- g) Número de horas/clase;
- h) Número de Créditos; y
- i) Firma del personal docente o Instructor/a y del/la responsable de la Instancia Capacitadora.

ARTÍCULO 94. La constancia será entregada al personal policial a través del Departamento de Capacitación, quien previo registro de la participación del personal policial en los sistemas informáticos del Instituto, recabará firma del alumno/a en una copia de la constancia, que posteriormente será integrada a su expediente personal.

TÍTULO TERCERO RECURSOS ACADÉMICOS

CAPÍTULO PRIMERO DEL PROGRAMA INSTITUCIONAL DE TUTORÍAS

ARTÍCULO 95. El Programa Institucional de Tutorías es un instrumento estratégico que contribuye a la calidad educativa mediante la atención directa al alumnado de formación inicial y formación continua, con la finalidad de coadyuvar en el desarrollo de competencias necesarias para que se desenvuelva adecuadamente en el ámbito académico, profesional y laboral.

ARTÍCULO 96. Las Tutorías tienen el propósito de brindar un acompañamiento personal para que a lo largo de la trayectoria académica, el alumnado cuente con el apoyo necesario para el fortalecimiento de conocimientos, habilidades y actitudes que conlleven al logro de aprendizajes significativos y autónomos.

ARTÍCULO 97. El Programa de tutorías consiste en realizar la supervisión académica de forma directa y personalizada, permitiendo al/la docente tener información pertinente respecto a la situación académica, psicopedagógica, socioeconómica y de salud del alumnado, para que de esta forma se brinde el apoyo necesario para dar seguimiento a las problemáticas que no pueden ser atendidas en el aula y que son un factor determinante en el rendimiento académico y desarrollo integral del alumnado.

ARTÍCULO 98. El Departamento de Capacitación será el responsable de coordinar, dar seguimiento y evaluar el Programa de Tutorías, mismas que serán implementadas por el Departamento de Evaluación de Desempeño Policial.

ARTÍCULO 99. El Tutor será el servidor público que dentro del Programa Institucional de Tutorías apoyará al alumnado en su formación integral a través de la atención y seguimiento personalizado.

ARTÍCULO 100. De manera enunciativa, más no limitativa, el Programa de Tutorías realizará las siguientes actividades:

- I. Detectar necesidades específicas en el alumnado, y según sea el caso canalizarles a las Instancias correspondientes;
- II. Orientar al alumnado en los procesos académicos y administrativos;
- III. Promover el desarrollo de una metodología de estudio y trabajo acorde a las exigencias de su formación académica para incrementar la calidad del proceso de formación del alumnado;
- IV. Orientar al/la alumno/a en el diseño y seguimiento de su trayectoria académica y profesional;
- V. Informar y sugerir actividades extracurriculares dentro y fuera de la Institución que favorezcan el desarrollo académico e integral del alumnado; y
- VI. Las demás que se establezcan como necesarias para el seguimiento del alumnado, siempre y cuando se cuente con visto bueno de la Dirección del Instituto.

ARTÍCULO 101. Es obligación del Departamento de Capacitación, diseñar los instrumentos necesarios para el registro control, seguimiento y evaluación del Programa Institucional de Tutorías.

CAPÍTULO SEGUNDO DEL PROGRAMA INSTITUCIONAL DE ASESORÍAS

ARTÍCULO 102. El Programa Institucional de Asesorías es el mecanismo por el que el Instituto ofrecerá orientación al alumnado, para resolver dudas respecto de temáticas específicas en cada asignatura, con el propósito de favorecer la comprensión de los temas abordados en clase.

ARTÍCULO 103. Al inicio de cada ciclo escolar del programa de formación inicial o de un programa de formación continua, se informará al alumnado sobre el procedimiento para acceder al Programa Institucional de Asesorías.

ARTÍCULO 104. De manera enunciativa, más no limitativa, el Programa de Asesorías contemplará las siguientes actividades:

- I. Indicar estrategias para mejorar técnicas de estudio que coadyuven a que el alumnado identifique su estilo de aprendizaje y resuelva dudas respecto a los contenidos temáticos de la asignatura.
- II. Proporcionar información sobre recursos adicionales a los que pueda acceder.
- III. Reforzar cualidades y hábitos de estudio, así como observar espacios de construcción sobre los cuales habrá de diseñar estrategias de intervención que promuevan el desarrollo académico del/la alumno/a.

ARTÍCULO 105. El Departamento de Capacitación será el encargado de regular, coordinar y dar seguimiento a las actividades del Programa Institucional de Asesorías, a través del registro de personal docente e instructores/as habilitados/as para llevar a cabo las asesorías y el registro de asesorías académicas proporcionadas.

CAPÍTULO TERCERO DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

ARTÍCULO 106. El alumnado del programa de formación inicial y continua, podrá interponer el recurso de inconformidad en un plazo que no exceda a 3 (tres) días naturales posteriores a la fecha en que se haya notificado su calificación, mediante escrito dirigido a la Coordinación Técnica del Instituto, en el que anexe las evidencias a su alcance.

ARTÍCULO 107. El/La Coordinador/a Técnico/a generará un expediente, debiendo atender las siguientes condiciones:

- I. Si el recurso de inconformidad no es presentado en tiempo y forma, por escrito, será desechado.
- II. El/La Coordinador/a Técnico/a estudiará la inconformidad presentada, debiendo solicitar los informes respectivos al Departamento de Capacitación y/o al personal docente o instructor/a, para que le sean entregados en un plazo que no exceda de 2 (dos) días hábiles siguientes al día en que se recibió el escrito en el que el/la interesado/a en su calidad de alumno/a interpuso el recurso de inconformidad.
- III. Una vez recibidos los informes para conformar y estudiar el expediente, el/la Coordinador/a Técnico/a, contará con un plazo no mayor a 5 (cinco) días hábiles para dar trámite y emitir la resolución respectiva, misma que será suscrita por el/la Director/a.
- IV. La resolución será notificada al alumno/a y personal docente o instructor/a de forma personal y por escrito, al siguiente día hábil de su emisión,
- V. La resolución emitida no admitirá recurso alguno.

TÍTULO CUARTO SANCIONES Y SU APLICACIÓN

CAPÍTULO ÚNICO DE LOS ACTOS DE DESHONESTIDAD

ARTÍCULO 108. Serán considerados académicamente deshonestos los actos individuales o colectivos que se cometan dentro o fuera del aula de clases con el propósito de alterar resultados de evaluación y que atentan contra las normas o principios y el código de ética de los/las Servidores Públicos para el Municipio de Querétaro.

ARTÍCULO 109. Serán considerados actos de deshonestidad académica, de manera enunciativa más no limitativa, e independientemente de cualquier otro tipo de responsabilidad a que pueda hacerse acreedor el alumnado, los siguientes:

- I. Copiar a un compañero/a, o bien, copiar o transcribir a partir de cualquier medio, información necesaria para responder una evaluación;
- II. Plagiar o suplantar la identidad de una persona;
- III. Falsear o hacer uso indebido de información para justificar inasistencia (s);
- IV. Utilizar material o recursos no permitidos por el personal docente o instructor/a;
- V. Sustraer o dañar propiedad intelectual;
- VI. Alterar documentos académicos;
- VII. Plagiar cualquier tipo de examen;
- VIII. Sustraer o dañar cualquier material didáctico o equipamiento que le sea proporcionado por el Instituto.
- IX. Ofrecer dádiva alguna al personal docente o instructores/as o personal administrativo, con el propósito de modificar calificaciones o pretender conocer el contenido de las evaluaciones antes de su aplicación;
- X. Acceder a los sistemas informáticos, bases de datos e información confidencial contenida en archivos y servidores de la Secretaría.

ARTÍCULO 110. Cuando el alumnado de formación inicial cometa un acto deshonesto, el personal docente o instructor/a ejecutará las siguientes acciones:

- I. En registro de calificación de la asignatura se determinará sin derecho a examen (SD).
- II. Dará vista a la Dirección del Instituto, a efecto de realizar un análisis en particular.

ARTÍCULO 111. Únicamente en los casos previstos en las fracciones I y VIII la Dirección del Instituto podrá determinar la aplicación de examen extraordinario, dependiendo la gravedad de la conducta; en el resto de los casos aplica la baja definitiva.

ARTÍCULO 112. Cuando el alumnado de formación continua cometa un acto deshonesto, el personal docente o instructor/a estará obligado a reportar la situación al/la Director/a del Instituto, quien dará vista a la Dirección de Visitaduría Interna para el seguimiento correspondiente.

TÍTULO QUINTO DEL CENTRO DE INFORMACIÓN

ARTÍCULO 113. La credencial de identificación vigente será indispensable para hacer uso del Centro de Información.

ARTÍCULO 114. Los Servicios que presta el Centro de Información son:

- I. De consulta;
- II. Préstamo interno de material bibliográfico; y
- III. Préstamo externo de material bibliográfico.

ARTÍCULO 115. El alumnado y usuarios únicamente pueden disponer de tres libros a la vez, para su consulta dentro del Centro de Información, debiendo devolverlos para poder solicitar otros.

ARTÍCULO 116. La conducta del alumnado y usuarios dentro del Centro de Información, se apegará a lo siguiente:

- I. Guardar silencio absoluto;
- II. No introducir ni consumir alimentos y/o bebidas;
- III. Mantener sus dispositivos móviles apagados; y
- IV. Las demás que establezcan las disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 117. La persona que sea sorprendida maltratando, sustrayendo o dañando de cualquier forma el acervo bibliográfico, mobiliario o equipo, será reportada a la Dirección del Instituto, además de obligarse a la reparación o restitución de cualquier daño o pérdida.

ARTÍCULO 118. El Centro de Información se reserva el derecho de acceso a sus instalaciones.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 27 VEINTISIETE FOJAS ÚTILES, EL DÍA 14 DE FEBRERO DE 2018, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.-

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

SIN TEXTO



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

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