

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

18 de Septiembre de 2018 · Año III · No. 76 Tomo I

ÍNDICE

- 4 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab/Ha, para el predio ubicado en Calle Electricistas No. 99 Col. San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González.**
- 9 **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “MARQUÉS DE OROPEZA”, ubicado en Avenida Real del Marqués sin número, Lote 01, manzana 08, en el Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en “62 ÁREAS PARA VIVIENDA”.**
- 15 **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “MARQUÉS DE ALMENAR”, ubicado en Avenida Marqués de Montemayor sin número, Lote 49, Manzana 08, en el Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en “73 ÁREAS PARA VIVIENDA”.**
- 21 **Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en calle José María Morelos y Pavón S/N, Asentamiento Humano Francisco Villa II, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**
- 26 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda número 507, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, identificado con Clave Catastral 14 01 001 19 061 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**
- 31 **Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo a Industria Pesada para el predio ubicado en Camino Santa Rosa Jáuregui – Montenegro número 1301, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**
- 35 **Acuerdo por el que se acepta cubrir en efectivo, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano, derivado de la Autorización de un Condominio de tipo Industrial, que se desarrollara en el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 40 369 001, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**
- 41 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio Comercial y de Servicios denominado “CARRETAS 205”, ubicado en calle Camino Real de Carretas número 205, Lote 47, Manzana XXIV, Fase A, Fraccionamiento Milenio III, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “5 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS”.**

- 46 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población que requiera el proyecto a desarrollar, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para el inmueble identificado como Fracción 1 (conocido como Faro 1) de las que se subdividió el Macrolote 1, de la manzana 1, conocido como Faro 1, del Fraccionamiento Balcones de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 57 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab/Ha, Comercio y Servicios (H6CS), Ampliación de Fraccionamiento, así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y altura máxima permitida para diversos predios identificados como Fracción de terreno perteneciente al predio rustico denominado Parte Oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 64 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), bajo la modalidad de Corredor Urbano (COU), para la fracción norte con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra de la Parcela 78 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo en la Delegación Municipal Epigmenio González.
- 71 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera, para las fracciones I, II, III y IV de la Parcela 332 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 78 Fe de Erratas del Acuerdo por el que se Autoriza la Entrega - Recepción de las Obras de urbanización al Municipio de Querétaro, de las etapas 2, 3 y 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Puerta de Belén”, Delegación Municipal Epigmenio González, mismo que fue aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de Agosto de 2018.
- 79 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de las parcelas 103 B, 103 C, 103 D, una fracción de la parcela 117, todas Z-4 P1/1, y parcela 113 Z-1 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental UGA No. 37, con política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a las Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) 30 y 6 ambas con política Urbana, así como la Autorización de Cambio de Uso de Suelo para las parcelas 103 B, 103 C, 103 D, 117, todas Z-4 P1/1 y 113 Z-1 P1/1 del Ejido Buenavista a Uso de Suelo de Industria Mediana (IM).
- 94 Acuerdo por el que se Adoptan los Protocolos de Actuación Policial del Uso Legítimo de la Fuerza, para el Personal Operativo Adscrito a la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro.
- 99 Acuerdo por el que se aprueba la modificación del similar de fecha 12 de junio de 2018.
- 101 Acuerdo por el que se designa a los integrantes de la Comisión de Entrega al Ayuntamiento electo para el periodo 2018-2021.
- 103 ACUERDO, que a partir del día 12 al 30 de Septiembre del presente ejercicio fiscal, se llevará a cabo de forma general, la aplicación de descuentos en accesorios consistentes en multas y recargos.

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 29 de mayo de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab/Ha, para el predio ubicado en Calle Electricistas No. 99 Col. San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, 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. 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.
4. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento el 19 de abril del 2018, por el Arq. Sergio Eduardo Ordoñez Ochoa, mediante el cual solicita el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab/Ha, para el predio ubicado en Calle Electricistas No. 99 Col. San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, se radicó el expediente número 125/DAI/2018.
5. Se acredita la propiedad del predio mediante escritura número 113,011 de fecha 6 de Julio de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de la Ciudad Santiago de Querétaro, Escritura Inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00226731/0010, de fecha 23 de enero de 2018.
6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/816/2017 de fecha 04 de Mayo de 2018, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica relativa al Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab/Ha, para el predio ubicado en Calle Electricistas No. 99 Col. San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González.
7. En observancia a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la C.P. Ma. Elena Adame Tovilla, Secretaria de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico relativo al Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con

Densidad de Población de 600 Hab./Ha, para el predio ubicado en Calle Electricistas No. 99 Col. San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Arq. Sergio Eduardo Ordoñez Ochoa; Representante Legal de “JPARK” S.A. de C.V., solicita el Incremento de Densidad de Población de 400 Hab./Ha. (H4), a 600 Hab./Ha. (H6), para el predio ubicado en calle Electricistas N° 99, Colonia San Pedrito Peñuelas, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 543 001, con superficie de 4,471.76 m²; Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior, derivado del interés del solicitante de llevar a cabo un desarrollo habitacional bajo régimen condominal.

2. Se acredita la propiedad del predio en estudio, mediante escritura 113,011, de fecha 6 de julio de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público, Titular de la Notaría número 8 de la demarcación notarial de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de La Propiedad en el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 00226731/0010 de fecha 23 de enero de 2018, dentro del mismo documento se acredita la personalidad los señores Sergio Eduardo Ordoñez Ochoa y Cesar Augusto González Enríquez y Luis Campos González, lo cual señala que es a través de la Escritura de propiedad 112,155 de fecha 22 de febrero de 2017 y en la cual resuelve la asamblea general que la administración quede a cargo de un consejo de administración para lo cual se designa para tal efecto como presidente al C. Sergio Eduardo Ordoñez Ochoa.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad mencionada, el predio identificado como fracción de terreno ubicada en la calle Electricistas, Colonia San Pedrito Peñuelas, que resultó de las subdivisiones efectuadas al lote de terreno número 1, de la manzana 543, cuenta con una superficie de 4,741.758 m².

3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de Abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio, cuenta con un Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4) sobre vialidad local.
4. De conformidad con lo anterior con fecha 3 de abril de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano, emite la Viabilidad de Uso de Suelo IUS2018 287-A, en el que se indica que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha., adicionalmente se señala que con base a su ubicación y la superficie del predio, se determina no viable ubicar 54 departamentos, toda vez que la superficie del predio es insuficiente para el total de usos solicitados.
5. La zona en la que se ubica el predio en estudio cuenta con una densidad de población de 400 hab./ha. (H4), en la que predomina la vivienda unifamiliar de tipo popular desarrollada en uno y dos niveles, no obstante se observa conjuntos habitacionales en diversos predios y de manera dispersa, que en su mayor parte se encuentran desarrollados en dos niveles, así como un porcentaje a considerar de predios sin construcción (vacíos urbanos) por lo que no se ha consolidado plenamente la zona. De igual manera se cuenta con actividades de tipo comercial básico como misceláneas, tortillerías, mercerías, así como actividades de servicios como talleres mecánicos e instituciones educativas de nivel inicial y básico en la zona, predominando principalmente sobre la Avenida Plateros y al sur en la Calle Técnicos ubicadas a una distancia no mayor a 150.00 metros. Se hace notar que no obstante que no existe una homogeneidad en usos y las dimensiones de predios en la zona, así como la existencia de lotes baldíos, el carácter popular se sigue conservando.
6. Respecto al predio en estudio, tiene acceso a través de una vialidad secundaria urbana de carácter local con una sección menor a los 12.00 metros, que en su arroyo vehicular se desarrolla a base de carpeta asfáltica, contando con banquetas y guarniciones de concreto en regular estado de conservación, deterioradas al frente del predio y con maleza, lo que se debe considerar en el estudio de impacto que se presente ante la Secretaría de Movilidad del Municipio para el proyecto.
7. En lo que se refiere a la petición del promotor, hace mención de que pretende un desarrollo inmobiliario habitacional, siendo que de acuerdo con la densidad de población de 400 Hab./Ha. (H2) con que cuenta el predio en estudio y dada su superficie de 4,741.76 m², le permite ubicar 36 viviendas para una población estimada de 179 habitantes, y para la densidad de 600

Hab./Ha. solicitada, le permitiría desarrollar el proyecto con 54 viviendas para una población de 268 habitantes, con un incremento de 18 viviendas.

8. El promotor presenta un anteproyecto arquitectónico de su propuesta, el cual consta de 9 edificios sembrados en las colindancias laterales y la posterior del predio, dotando del área de estacionamiento con capacidad para 54 cajones al frente, concentrando las áreas de uso común y áreas verdes en la parte central del predio, donde cada uno de los edificios está conformado por 6 viviendas desarrolladas en 3 niveles, diseñadas bajo 2 prototipos de vivienda diferentes; el cual deberá dar cumplimiento a los lineamientos del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y en su caso del Código Urbano del Estado de Querétaro de considerarlo bajo el régimen de propiedad en condominio, en el que los cajones de estacionamiento de las unidades condominales no tengan salida directa hacia la vialidad, así como definir los servicios complementarios de uso común de los condóminos y el establecimiento del área de donación al municipio por su autorización.
9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que actualmente el predio se encuentra libre de construcción, contando con una delimitación perimetral, en donde el acceso al predio se da a través de la calle Electricistas, vialidad que da frente al predio, misma que se desarrolla a base una carpeta asfáltica en regular estado de conservación, guarniciones de concreto en regular estado de conservación y careciendo de banqueta al frente del predio. En la zona se cuenta con la infraestructura básica para su desarrollo (red sanitaria, eléctrica, hidráulica), sin embargo se debe garantizar por parte del promotor la dotación de servicios de infraestructura para su proyecto, obteniendo la factibilidad de los servicios por parte de la Comisión Estatal de Aguas (CEA), así como la introducción de los servicios al interior del predio a su costa, aunado a lo anterior en la calle se cuenta con alumbrado público en postería de concreto.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, de así considerarlo el Ayuntamiento se considera **Viable el Incremento de Densidad de Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4) a Habitacional con densidad de población de 600 Hab./Ha. (H6), para el predio ubicado en calle Electricistas N° 99, Colonia San Pedrito Peñuelas, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 543 001 y superficie de 4,471.76 m²; Delegación Municipal Epigmenio González, y en caso de que sea otorgado el incremento de densidad de población solicitado, se debe condicionar a lo siguiente:**

- Previo a obtener la autorización para el desarrollo del predio, el promotor debe garantizar la dotación de los servicios urbanos necesarios para el desarrollo de su proyecto, presentando 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 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, por lo que en caso de que no se cuente con la infraestructura correspondiente, y no se garantice el servicio por parte de la dependencia correspondiente, se debe ajustar el proyecto a lo autorizado por dicha dependencia.
- 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 necesarios de acuerdo a su proyecto, 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 dictamen de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal para su 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, que incluya la rehabilitación de las banquetas al frente del predio.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Toda vez que solamente se solicita el incremento de densidad de población, se deben respetar los parámetros normativos considerado en la normatividad por zonificación, para el uso de suelo origen, es decir para el uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4).
- 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, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento 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.
- 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 del Ayuntamiento y 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 obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.....”

8. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/3705/2018 de fecha 23 de mayo de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para 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, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab/Ha, para el predio ubicado en Calle Electricistas No. 99 Col. San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de mayo de 2018, en el Punto 6, Apartado IV, Inciso 23, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab/Ha, para el predio ubicado en Calle Electricistas No. 99 Col. San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con la opinión técnica referida en el considerando 7 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. 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, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

TERCERO. El peticionario, 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 y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente Instrumento deberá de protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; a emitir el recibo correspondiente por pago derechos de dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Epigmenio González, y notifique al Arq. Sergio Eduardo Ordoñez Ochoa...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 30 DE MAYO 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 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 224, 226 FRACCIÓN IV, 232 Y 233 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO... SEGUNDO.** *Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...*"

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, **IV**, V y VII del artículo 226 de este Código.

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 226 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 226.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

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

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

De acuerdo a las características de cada Condominio o Unidad Condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna.
...”

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para un condominio**, que no se encuentra en el supuesto del artículo 236 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito, presentado por el Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**MARQUÉS DE OROPEZA**”, ubicado en Avenida Real del Marqués sin número, Lote 01, manzana 08, en el Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en “**62 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Se Justifica la propiedad, mediante las siguientes escrituras pasadas ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Titular de la notaria número 16, de esta demarcación notarial de Querétaro, en las cuales la persona moral denominada Bufette Profesional de Construcción, Sociedad Anónima de Capital Variable, adquiere los inmuebles ubicados en Camino a Mompaní, s/n, del predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro:

- Mediante escritura pública número 40,358 de fecha 31 de mayo de 2006, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con folio real número 223346/1, de fecha 30 de octubre de 2006, la superficie de 158,952.40 m², denominada Poligonal 1, de la Fracción 1.
- Mediante escritura pública número 40,431 de fecha 13 de junio de 2006, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con folio real número 223357/1, de fecha 30 de octubre de 2006, la superficie de 46,047.60 m², denominada Poligonal 2, de la Fracción 1.
- Mediante escritura pública número 41,738 de fecha 15 de enero de 2007, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con folio real número 235520/1, de fecha 29 de marzo de 2007, la superficie de 182,000.00 m², denominada la Fracción 2.

2. Mediante Escritura Pública número 5,599 de fecha 24 de diciembre 1981, pasada ante la fe del Lic. Carlos F. Guerra, Notario Público de la Notaria Pública Número 13, de la Ciudad de Celaya, Estado de Guanajuato, se hace constar el contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable, bajo la denominación “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V., que celebran los señores Julián Malo Guevara, Estela Ledesma Rivera, Jesús Malo Sautto, Nora Estela Arvizu Vega e Alfredo Galeano Huitron, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 995, Folios 250 V, Tomo XXXVIII, de la sección de Comercio del Municipio de Celaya.

3. Mediante Escritura Pública número 10,147 de fecha 05 de julio de 2006, pasada ante la fe del Lic. Jaime de Anda Cabrera, Notario Público de la Notaria Pública Número 1, de la Ciudad de Celaya, Estado de Guanajuato, se hace constar: el poder general amplísimo

para pleitos y cobranzas y actos de administración, que otorga la empresa denominada Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., en favor del señor Jorge Ismael Villalobos Hermosillo.

4. Mediante escritura pública número 43,317 de fecha 22 de Octubre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, titular de la notaría número 16, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con folio inmobiliario número 256587/1 de fecha 22 de enero de 2008, se hace constar la protocolización de licencia de fusión número 2007-422 de fecha 3 de octubre de 2007, de tres inmuebles, quedando una sola unidad topográfica con superficie de 414,000.00 m², ubicado en Camino a Mompaní, s/n, del predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro.

5. Mediante Escritura Pública número 77,726 de fecha 2 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaria Pública No. 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, mediante los folios inmobiliarios: 00256587/0004, 00403976/0001, 00403977/0001, 00403978/0001, 00403979/0001, 00403976/0002, 00403977/0002, 00403978/0002, 00403979/0002, 00403976/0003, 00403976/0004, 00403977/0004, 00403978/0004, 00403979/0004, fecha 02 de diciembre de 2011, comparece la sociedad mercantil denominada Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., con comparecencia de BBVA Bancomer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de acreedor hipotecario en primer lugar, se hace constar la protocolización en relación al fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompani sin número, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, con una superficie de 416,399.295 m², de los siguiente documentos:

- El acta de Ejecución de Deslinde, así como el Plano de Deslinde folio DMC2007152, de fecha 19 de diciembre de 2007, emitido por la Dirección Municipal de Catastro. el cual ampara una superficie de 416,399.295 m² para el predio fusionado ubicado en Potrero de la Mesa de Carrillo, Camino a Mompaní s/n.
- La Autorización de Proyecto de Lotificación del fraccionamiento Real del Marqués, emitida por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, el 9 de noviembre de 2009.
- La Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 1ª Etapa y Nomenclatura del fraccionamiento Real del Marqués, Publicado en Gaceta Municipal número 19 de fecha 29 de junio de 2010 y en la Sombra de Arteaga, en sus ejemplares número 40, tomo CXLIII, el día 16 de julio de 2010 y número 41 tomo CXLIII, el día 23 de julio de 2010.
- La Autorización del Proyecto de Relotificación de dicho fraccionamiento, de fecha 17 de noviembre de 2010, Publicado en Gaceta Municipal número 33 de fecha 14 de diciembre de 2010 y en la Sombra de Arteaga, en sus ejemplares número 69, tomo CXLIII, el día 17 de diciembre de 2010.

6. Mediante Escritura Pública número 79,059 de fecha 24 de octubre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaria Pública No. 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, mediante los folios inmobiliarios: 00404156/0001, 00404156/0003, 00404102/0001, 00404103/0001, 00404104/0001, 00404105/0001, 00404106/0001, 00404107/0001, 00404108/0001, 00404109/0001, 00404110/0001, 00404111/0001, 00404112/0001, 00404113/0001, 00404114/0001, 00404115/0001, 00404116/0001, 00404117/0001, 00404118/0001, 00404119/0001, 00404120/0001, 00404121/0001, 00404122/0001, 00404123/0001, 00404124/0001, 00404125/0001, 00404126/0001, 00404127/0001, 00404128/0001, 00404129/0001, 00404130/0001, 00404131/0001, 00404132/0001, 00404133/0001, 00404134/0001, 00404135/0001, 00404136/0001, 00404137/0001, 00404138/0001, 00404139/0001, 00404140/0001, 00404141/0001, 00404142/0001, 00404143/0001, 00404144/0001, 00404145/0001, 00404146/0001, 00404147/0001, 00404148/0001, 00404149/0001, 00404150/0001, 00404151/0001, 00404152/0001, 00404153/0001, 00404154/0001, 00404155/0001, de fecha 05 de diciembre de 2011, se hace constar:

- La cancelación parcial de Hipoteca que otorga BBVA Bancomer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de acreedor hipotecario en primer lugar, en favor de Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., en su carácter de Acreditada.
- La protocolización de la Autorización Provisional para la Venta de Lotes de la Primera Etapa del Fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompaní, de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, otorgada mediante sesión ordinaria de cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, el 26 de julio de 2011, publicado en la Gaceta Municipal número 49 de fecha 20 de septiembre de 2011 y en la Sombra de Arteaga en su ejemplar número 47, tomo CXLIV, del 2 de septiembre 2011.
- La Transmisión de propiedad por donación a título gratuito, que realiza Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., a favor de Municipio de Querétaro, respecto de las vialidades consistentes en una superficie de 82,866.110 m², la superficie de 12,494.933 m², equivalente al 3.001% por concepto Equipamiento Urbano y la superficie de 36,830.782 m² equivalente al 8.845% por concepto de área verde, para el fraccionamiento tipo popular denominado Real del Marques, con lo que el

condominio **MARQUÉS DE OROPEZA**, da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. DP-084/08, de fecha 24 de enero de 2008, autoriza suministrar el servicio de energía eléctrica, al predio denominado fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 1 y Fracción 2 del predio rustico, denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **MARQUÉS DE OROPEZA**.

8. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0201/2009 de fecha 24 de marzo 2009, la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, emite la autorización de impacto ambiental para 1200 viviendas y con oficio SEDESU/SSMA/283/2015 del 23 de julio de 2015 se autoriza la ampliación de 770 viviendas y 5 lotes comerciales dando un total de 1970 viviendas y 5 lotes comerciales, que incluye lo correspondiente al condominio **MARQUÉS DE OROPEZA**.

9. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DT/IT/817/2009, de fecha 03 de junio 2009, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, respecto al fraccionamiento Real del Marqués, localizado en camino a Mompaní s/n, en la Delegación de Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **MARQUÉS DE OROPEZA**.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio No. 4890/2009, de fecha 09 de diciembre de 2009, autoriza el proyecto de la red de distribución eléctrica mediana tensión, al predio denominado fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 01 y Fracción 2 del predio rustico, denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **MARQUÉS DE OROPEZA**.

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 10-036, Expediente QR-001-05-D, de fecha 19 de marzo de 2010, emite el proyecto aprobado para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el fraccionamiento Real del Marqués, localizado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 1 y Fracción 2 del predio rustico, denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **MARQUÉS DE OROPEZA**.

12. La Secretaria de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio y plano folio SSPM/DAAP/2058/2014, de fecha 01 de septiembre de 2014, emite el Visto Bueno del Proyecto para Área de Contenedores de residuos de 9 Condominios: M. Oristán, M. Almazán, M. Bellamar, M. Villena, M. Astorga, M. Monreal, M. Oropeza, M. Castellanos, y M. Almenar, Fraccionamiento Real del Marques en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201711145**, autorizado en fecha 18 de septiembre de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 01, Manzana 08, en el Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con superficie de 9,386.87 m², para sesenta y dos (62) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700153** de fecha 18 de enero de 2018, emitió el **Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“MARQUÉS DE OROPEZA”**, ubicado en Avenida Real del Marqués sin número, Lote 01, manzana 08, en el Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“62 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

15. El promotor presenta un Programa de obra para la ejecución de obras de urbanización del condominio, para su desarrollo en un plazo de doce meses a partir de la presente autorización.

16. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/0732/2018, SCG-5779-18, Expediente QR-001-05-D, de fecha 04 de mayo de 2018, emite prorroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el Conjunto habitacional para 284 viviendas y 5 lotes comerciales, localizado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 01 y Fracción 2 del Predio Rústico denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo Real del Marques, que incluye lo correspondiente al condominio **MARQUÉS DE OROPEZA**.

17. De conformidad con el Artículo 226, de la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 21, Tomo CLI de fecha 16 de marzo de 2018, el promotor está exento de presentar los estudios técnicos señalados en el Inciso II de dicho Artículo, para la Unidad Condominal **“MARQUÉS DE OROPEZA”**, al formar parte del fraccionamiento Real del Marques, el cual cuenta con autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

18. 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 Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio **MARQUÉS DE OROPEZA**, la cantidad de \$5,530.77 (Cinco mil quinientos treinta pesos 77/100 M. N.).

19. 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 Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del Condominio **MARQUÉS DE OROPEZA**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 2,619,474.09	x1.875%	\$ 49,115.14
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total	\$ 49,115.14		
--------------	---------------------	--	--

(Cuarenta nueve mil ciento quince pesos 14/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"MARQUÉS DE OROPEZA"**, ubicado en Avenida Real del Marqués sin número, Lote 01, manzana 08, en el Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **"62 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.
2. 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, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 18 y 19 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicados en los Considerados 18 y 19.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la Factibilidad y el Proyecto Autorizado ambos vigentes, para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.
5. El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo y 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. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Representante Legal de la empresa denominada "Bufette Profesional de Construcción", S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"MARQUÉS DE OROPEZA"**, ubicado en Avenida Real del Marqués sin número, Lote 01, manzana 08, en el Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **"62 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 18 y 19 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

TERCERO. Las obras deberán quedar concluidas en un plazo de un año a partir de la presente autorización, de acuerdo al programa de obra presentado, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar prorroga por el tiempo necesario, exponiendo los motivos que le asistan, conforme a lo señalado en el Artículo 310 de Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la Factibilidad y el Proyecto Autorizado ambos vigentes, para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.

QUINTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y/o la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... “El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”.

SEXTO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir la Asociación de Condóminos, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa. Lo anterior con fundamento en el Artículo 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SÉPTIMO. 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.

Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización es para **áreas para vivienda**, se podrá realizar la construcción de viviendas hasta que cuente con la autorización de venta de unidades privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes.

OCTAVO. 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.

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

DECIMO. El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo y en el presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Félix Osores Sotomayor y al Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Representante Legal de la empresa denominada Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 04 DE JULIO DE 2018.

A T E N T A M E N T E

**MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA 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 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 224, 226 FRACCIÓN IV, 232 Y 233 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO... SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la entonces *Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...*"

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV , V y VII del artículo 226 de este Código.

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 226 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 226.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

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

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

De acuerdo a las características de cada Condominio o Unidad Condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna.
...”

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para un condominio**, que no se encuentra en el supuesto del artículo 236 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito, presentado por el Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**MARQUÉS DE ALMENAR**”, ubicado en Avenida Marqués de Montemayor sin número, Lote 49, Manzana 08, en el Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad, consistente en “**73 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Se Justifica la propiedad, mediante las siguientes escrituras pasadas ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Titular de la notaria número 16, de esta demarcación notarial de Querétaro, en las cuales la persona moral denominada Bufette Profesional de Construcción, Sociedad Anónima de Capital Variable, adquiere los inmuebles ubicados en Camino a Mompaní, s/n, del predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en la Delegación Félix Osoreo Sotomayor, Municipio de Querétaro:

- Mediante escritura pública número 40,358 de fecha 31 de mayo de 2006, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con folio real número 223346/1, de fecha 30 de octubre de 2006, la superficie de 158,952.40 m², denominada Poligonal 1, de la Fracción 1.
- Mediante escritura pública número 40,431 de fecha 13 de junio de 2006, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con folio real número 223357/1, de fecha 30 de octubre de 2006, la superficie de 46,047.60 m², denominada Poligonal 2, de la Fracción 1.
- Mediante escritura pública número 41,738 de fecha 15 de enero de 2007, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con folio real número 235520/1, de fecha 29 de marzo de 2007, la superficie de 182,000.00 m², denominada la Fracción 2.

2. Mediante Escritura Pública número 5,599 de fecha 24 de diciembre 1981, pasada ante la fe del Lic. Carlos F. Guerra, Notario Público de la Notaria Pública Número 13, de la Ciudad de Celaya, Estado de Guanajuato, se hace constar el contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable, bajo la denominación “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V., que celebran los señores Julián Malo Guevara, Estela Ledesma Rivera, Jesús Malo Sautto, Nora Estela Arvizu Vega e Alfredo Galeano Huitron, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 995, Folios 250 V, Tomo XXXVIII, de la sección de Comercio del Municipio de Celaya.

3. Mediante Escritura Pública número 10,147 de fecha 05 de julio de 2006, pasada ante la fe del Lic. Jaime de Anda Cabrera, Notario Público de la Notaria Pública Número 1, de la Ciudad de Celaya, Estado de Guanajuato, se hace constar: el poder general amplísimo para pleitos y cobranzas y actos de administración, que otorga la empresa denominada Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., en favor del señor Jorge Ismael Villalobos Hermosillo.

4. Mediante escritura pública número 43,317 de fecha 22 de Octubre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, titular de la notaria número 16, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con folio inmobiliario número 256587/1 de fecha 22 de enero de 2008, se hace constar la protocolización de licencia de fusión número 2007-422 de fecha 3 de octubre de 2007, de tres inmuebles, quedando una sola unidad topográfica con superficie de 414,000.00 m², ubicado en Camino a Mompaní, s/n, del predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro.

5. Mediante Escritura Pública número 77,726 de fecha 2 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaria Pública No. 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, mediante los folios inmobiliarios: 00256587/0004, 00403976/0001, 00403977/0001, 00403978/0001, 00403979/0001, 00403976/0002, 00403977/0002, 00403978/0002, 00403979/0002, 00403976/0003, 00403976/0004, 00403977/0004, 00403978/0004, 00403979/0004, fecha 02 de diciembre de 2011, comparece la sociedad mercantil denominada Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., con comparecencia de BBVA Bancomer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de acreedor hipotecario en primer lugar, se hace constar la protocolización en relación al fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompani sin número, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, con una superficie de 416,399.295 m², de los siguiente documentos:

- El acta de Ejecución de Deslinde, así como el Plano de Deslinde folio DMC2007152, de fecha 19 de diciembre de 2007, emitido por la Dirección Municipal de Catastro. el cual ampara una superficie de 416,399.295 m² para el predio fusionado ubicado en Potrero de la Mesa de Carrillo, Camino a Mompaní s/n.
- La Autorización de Proyecto de Lotificación del fraccionamiento Real del Marqués, emitida por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, el 9 de noviembre de 2009.
- La Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 1ª Etapa y Nomenclatura del fraccionamiento Real del Marqués, Publicado en Gaceta Municipal número 19 de fecha 29 de junio de 2010 y en la Sombra de Arteaga, en sus ejemplares número 40, tomo CXLIII, el día 16 de julio de 2010 y número 41 tomo CXLIII, el día 23 de julio de 2010.
- La Autorización del Proyecto de Relotificación de dicho fraccionamiento, de fecha 17 de noviembre de 2010, Publicado en Gaceta Municipal número 33 de fecha 14 de diciembre de 2010 y en la Sombra de Arteaga, en sus ejemplares número 69, tomo CXLIII, el día 17 de diciembre de 2010.

6. Mediante Escritura Pública número 79,059 de fecha 24 de octubre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaria Pública No. 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, mediante los folios inmobiliarios: 00404156/0001, 00404156/0003, 00404102/0001, 00404103/0001, 00404104/0001, 00404105/0001, 00404106/0001, 00404107/0001, 00404108/0001, 00404109/0001, 00404110/0001, 00404111/0001, 00404112/0001, 00404113/0001, 00404114/0001, 00404115/0001, 00404116/0001, 00404117/0001, 00404118/0001, 00404119/0001, 00404120/0001, 00404121/0001, 00404122/0001, 00404123/0001, 00404124/0001, 00404125/0001, 00404126/0001, 00404127/0001, 00404128/0001, 00404129/0001, 00404130/0001, 00404131/0001, 00404132/0001, 00404133/0001, 00404134/0001, 00404135/0001, 00404136/0001, 00404137/0001, 00404138/0001, 00404139/0001, 00404140/0001, 00404141/0001, 00404142/0001, 00404143/0001, 00404144/0001, 00404145/0001, 00404146/0001, 00404147/0001, 00404148/0001, 00404149/0001, 00404150/0001, 00404151/0001, 00404152/0001, 00404153/0001, 00404154/0001, 00404155/0001, de fecha 05 de diciembre de 2011, se hace constar:

- La cancelación parcial de Hipoteca que otorga BBVA Bancomer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de acreedor hipotecario en primer lugar, en favor de Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., en su carácter de Acreditada.
- La protocolización de la Autorización Provisional para la Venta de Lotes de la Primera Etapa del Fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompaní, de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, otorgada mediante sesión ordinaria de cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, el 26 de julio de 2011, publicado en la Gaceta Municipal número 49 de fecha 20 de septiembre de 2011 y en la Sombra de Arteaga en su ejemplar número 47, tomo CXLIV, del 2 de septiembre 2011.
- La Transmisión de propiedad por donación a título gratuito, que realiza Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., a favor de Municipio de Querétaro, respecto de las vialidades consistentes en una superficie de 82,866.110 m², la superficie de 12,494.933 m², equivalente al 3.001% por concepto Equipamiento Urbano y la superficie de 36,830.782 m² equivalente al 8.845% por concepto de área verde, para el fraccionamiento tipo popular denominado Real del Marqués, con lo que el condominio **MARQUÉS DE ALMENAR**, da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de

Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. DP-084/08, de fecha 24 de enero de 2008, autoriza suministrar el servicio de energía eléctrica, al predio denominado fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 1 y Fracción 2 del predio rustico, denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **MARQUÉS DE ALMENAR**.

8. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0201/2009 de fecha 24 de marzo 2009, la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, emite la autorización de impacto ambiental para 1200 viviendas y con oficio SEDESU/SSMA/283/2015 del 23 de julio de 2015 se autoriza la ampliación de 770 viviendas y 5 lotes comerciales dando un total de 1970 viviendas y 5 lotes comerciales, que incluye lo correspondiente al condominio **MARQUÉS DE ALMENAR**.

9. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DT/IT/817/2009, de fecha 03 de junio 2009, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, respecto al fraccionamiento Real del Marqués, localizado en camino a Mompaní s/n, en la Delegación de Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **MARQUÉS DE ALMENAR**.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio No. 4890/2009, de fecha 09 de diciembre de 2009, autoriza el proyecto de la red de distribución eléctrica mediana tensión, al predio denominado fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 01 y Fracción 2 del predio rustico, denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **MARQUÉS DE ALMENAR**.

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 10-036, Expediente QR-001-05-D, de fecha 19 de marzo de 2010, emite el proyecto aprobado para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el fraccionamiento Real del Marqués, localizado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 1 y Fracción 2 del predio rustico, denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **MARQUÉS DE ALMENAR**.

12. La Secretaria de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio y plano folio SSPM/DAAP/2058/2014, de fecha 01 de septiembre de 2014, emite el Visto Bueno del Proyecto para Área de Contenedores de residuos de 9 Condominios M. Oristán, M. Almazán, M. Bellamar, M. Villena, M. Astorga, M. Monreal, M. Oropeza, M. Castellanos, y M. Almenar), Fraccionamiento Real del Marques en la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201711138**, autorizado en fecha 18 de septiembre de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 49, Manzana 08, en el Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad, con superficie de 10,757.90 m², para setenta y tres (73) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700155** de fecha 18 de enero de 2018, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**MARQUÉS DE ALMENAR**", ubicado en Avenida Marqués de Montemayor sin número, Lote 49, Manzana 08, en el Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad, consistente en "**73 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

15. El promotor presenta un Programa de obra para la ejecución de obras de urbanización del condominio, para su desarrollo en un plazo de doce meses a partir de la presente autorización.

16. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/0732/2018, SCG-5779-18, Expediente QR-001-05-D, de fecha 04 de mayo de 2018, emite prorroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el Conjunto habitacional para 284 viviendas y 5 lotes comerciales, localizado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 01 y Fracción 2 del Predio Rústico denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo Real del Marques, que incluye lo correspondiente al condominio **MARQUÉS DE ALMENAR**.

17. De conformidad con el Artículo 226, de la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 21, Tomo CLI de fecha 16 de marzo de 2018, el promotor está exento de presentar los estudios técnicos señalados en el Inciso II de dicho Artículo, para la Unidad Condominal "**MARQUÉS DE ALMENAR**", al formar parte del fraccionamiento Real del Marques, el cual cuenta con autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

18. 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 Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio **MARQUÉS DE ALMENAR**, la cantidad de \$6,535.85 (Seis mil quinientos treinta y cinco pesos 85/100 M. N.).

19. 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 Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del Condominio **MARQUÉS DE ALMENAR**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 3,242,543.90	x1.875%	\$ 60,797.70
Total			\$ 60,797.70

(Sesenta mil setecientos noventa y siete pesos 70/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“MARQUÉS DE ALMENAR”**, ubicado en Avenida Marqués de Montemayor sin número, Lote 49, Manzana 08, en el Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“73 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
2. 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, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 18 y 19 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicados en los Considerandos 18 y 19.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la Factibilidad y el Proyecto Autorizado ambos vigentes, para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.
5. El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo y 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. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Representante Legal de la empresa denominada “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“MARQUÉS DE ALMENAR”**, ubicado en Avenida Marqués de Montemayor sin número, Lote 49, Manzana 08, en el Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“73 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 18 y 19 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

TERCERO. Las obras deberán quedar concluidas en un plazo de un año a partir de la presente autorización, de acuerdo al programa de obra presentado, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar prorroga por el tiempo necesario, exponiendo los motivos que le asistan, conforme a lo señalado en el Artículo 310 de Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la Factibilidad y el Proyecto Autorizado ambos vigentes, para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.

QUINTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y/o la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... “El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”.

SEXTO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir la Asociación de Condóminos, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa. Lo anterior con fundamento en el Artículo 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SÉPTIMO. 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.

Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización es para **áreas para vivienda**, se podrá realizar la construcción de viviendas hasta que cuente con la autorización de venta de unidades privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes.

OCTAVO. 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.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Félix Osoreo Sotomayor y al Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Representante Legal de la empresa denominada Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 04 DE JULIO DE 2018.

A T E N T A M E N T E

**MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA DE DESARROLLO SOSTENIBLE
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 15 de mayo de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en calle José María Morelos y Pavón S/N, Asentamiento Humano Francisco Villa II, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
8. Compete al H. Ayuntamiento resolver la solicitud de cambio de uso de suelo a Uso Comercio y Servicios (CS) para el predio ubicado en calle José María Morelos y Pavón S/N, Asentamiento Humano Francisco Villa II, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor.

9. Con fecha 06 de Octubre del 2017 se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, la petición realizada por el ciudadano Luis Ángel Aranda González, radicándose el expediente **283/DAI/2017**, acreditando la propiedad del predio, mediante Escritura Pública número 20,199 de fecha 28 de junio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Notario Público Adscrito a la Notaría No. 2 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 419180/003 de fecha 12 de junio de 2014.

10. Mediante el oficio SAY/DAI/241/2018 del 16 de febrero del 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al C. Daniel Rodríguez Parada, en ese entonces Secretario de Desarrollo Sostenible; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a solicitado.

11. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la C.P. Ma. Elena Adame Tovilla, Secretaría de Desarrollo Sostenible remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica relativa a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercio y Servicios (CS) para el predio ubicado en calle José María Morelos y Pavón S/N, Asentamiento Humano Francisco Villa II, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el C. Luis Ángel Aranda González, solicita el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), a uso de suelo para Comercio y Servicios, para el predio ubicado en calle José María Morelos y Pavón, Asentamiento Humano Francisco Villa II, identificado con clave catastral 14 01 001 28 437 001, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor.

Lo anterior con el objeto de que el solicitante pueda llevar a cabo la regularización de un comercio para venta de materiales para la construcción que funciona en el predio en estudio.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 1, manzana 7, ubicado en la calle José María Morelos y Pavón, del Asentamiento Humano denominado Francisco Villa II, Mediante Escritura Pública Número 20,199 de fecha 28 de junio de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Notario Público Titular de la Notaría Número 2 de la ciudad de Querétaro, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 419180/0003 de fecha 12 de junio de 2014.

Conforme a lo citado en la escritura de propiedad, el lote 1, manzana 7, ubicado en la calle José María Morelos y Pavón, del Asentamiento Humano denominado Francisco Villa II, cuenta con una superficie total de 743.15 m².

3. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osoreo 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, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 013/0002, el predio cuenta con uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), sobre vialidad local.
4. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, 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 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. Derivado de lo señalado en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS20179821, de fecha 3 de agosto de 2017, en el que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), adicionalmente se señala que con base a su ubicación y de acuerdo a la tabla de normatividad de usos de suelo que acompaña al Plan Parcial mencionado, lo pretendido está considerado como uso prohibido; por lo que se dictamina no factible el dictamen de uso de suelo para un local comercial (venta de materiales para la construcción).
7. El Asentamiento Humano denominado Francisco Villa II, corresponde a un desarrollo ubicado en una fracción de la Parcela 43 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, el cual regularizado por el Ayuntamiento, mismo que se localiza en una zona que se encuentra en proceso de consolidación, colindante al poniente con el Asentamiento Humano denominado El Romerillo el cual se encuentra en proceso de regularización, en el que se observa falta de diversos servicios de infraestructura.

8. En lo que se refiere al predio en estudio, se hace notar que se encuentra en una cabecera de manzana con frente por las calles José María Morelos y Pavón y Villa de San Antonio del Asentamiento Francisco Villa II, sin embargo se hace notar que actualmente es esta ocupado por un local comercial para venta de materiales para la construcción, que da servicios a los colonos de la zona, la cual se encuentra en varias obras en proceso de construcción, teniendo acceso al local a través de una vialidad local desarrollada a nivel de terracería del Asentamiento denominado El Romerilla, el cual corresponde a un desarrollo que no cuenta con nomenclatura autorizada, siendo que dicha vialidad no cuenta con servicios de infraestructura como pavimento y banquetas, así como alumbrado público, por lo que de pretender continuando con dicho acceso, el promotor deberá garantizar la dotación de dichos servicios al frente de su propiedad, dejando libres la banquetas perimetrales para el paso de peatones, así como no ocupar la vía pública para estacionamiento de sus vehículos ni de sus usuarios.
9. De revisión a la Tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, se verifico que la venta de materiales de construcción es permitida en áreas con zonificación secundaria para Comercio y Servicios (CS), considerada para actividades de alta intensidad y preferentemente sobre vialidades primarias urbanas, condiciones que no cumple el predio en estudio, no obstante dado que la actividad tiene como propósito el apoyo a las construcciones que se realizan en la zona, se deberá acotar el uso exclusivamente para dicho giro, y en caso contrario se restituirá el uso de suelo al uso habitacional previamente asignado.
10. De visita al sitio para conocer las características del sitio, se tiene que al interior del predio se ubica operando una casa de materiales, ubicándose el predio en una cabecera de manzana que en sus frentes, las vialidades carecen de urbanización, siendo que los arroyos viales se desarrollan a base de terracería, adicionalmente se carece de banquetas y guarniciones en el perímetro del predio, observando en el sitio, alumbrado público únicamente, adicionalmente en los alrededores se observa que existe vivienda principalmente de tipo popular, entremezclada con comercio y servicio de primer contacto.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera Viable el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), a uso de suelo Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en calle José María Morelos y Pavón, Asentamiento Humano Francisco Villa II, identificado con clave catastral 14 01 001 28 437 001, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, exclusivamente para la regularización del local para venta de materiales de construcción, y en caso de autorizarse la modificación de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente:

- Previo a obtener las autorizaciones para su regularización de construcción y funcionamiento, se deberá 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, que incluya su la construcción de banquetas así como pavimentos en todo su perímetro al frente del predio, que incluye la vialidad del Asentamiento Humano El Romerilla con que colinda, eliminando rampas que afectan la continuidad peatonal, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- El cambio de uso de suelo será exclusivamente para la venta de materiales de construcción ya que de pretender darle otro uso se reintegrará al uso habitacional asignado, y así mismo deberá respetar el uso de la vía pública, la cual no podrá ocupar para estacionamiento de vehículos de su actividad ni de sus usuarios.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, la regularización de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo la regularización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al uso de suelo origen (habitacional con densidad de población de 300 hab./ha., presentando el comprobante de pago de derechos por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento por el presente trámite.
- 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 servicio correspondiente 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.
- El propietario debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, así como del alumbrado público, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda.
- 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.

- A fin de llevar a cabo la regularización de la construcción existente, se da un plazo de 60 días hábiles, a partir de la publicación del Acuerdo de autorización en la Gaceta municipal, para que inicie los trámites correspondientes para la regularización de la construcción existente, debiendo dar cumplimiento con lo señalado en el artículo 327 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el cual establece 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, así mismo debe dotar de banquetas y guarniciones, los frentes del predio, obras que serán a costa del propietario del predio.
- 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 el promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento”

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 10 diez del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3316/2018 de fecha 09 de mayo 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.”

13. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el cambio de uso de suelo a Uso Comercio y Servicios (CS) para el predio ubicado en calle José María Morelos y

Pavón S/N, Asentamiento Humano Francisco Villa II, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de mayo de 2018, en el Punto 3, Apartado IV, Inciso 18 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en calle José María Morelos y Pavón S/N, Asentamiento Humano Francisco Villa II, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de acuerdo a la Opinión técnica referida en el considerando 11 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. 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, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

TERCERO. El petionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 11 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente Instrumento deberá de protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; a emitir el recibo correspondiente por pago derechos de dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.

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

TRANSITORIOS

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

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 de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Ingresos, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y al ciudadano Luis Ángel Aranda González...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 16 DIECISEIS DE MAYO 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 29 de mayo de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda número 507, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, identificado con Clave Catastral 14 01 001 19 061 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Compete al H. Ayuntamiento resolver la solicitud de cambio de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) para el lote 16, manzana 14, ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda número 507, esquina Hacienda San Nicolás de la Torre, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, con superficie de 220 m², Delegación Josefa Vergara y Hernández.
8. Mediante escrito de fecha 27 de julio de 2016, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el C. Alfredo Correa Trujillo, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200

hab./ha. (H2) a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) para el lote 16, manzana 14, ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda número 507, esquina Hacienda San Nicolás de la Torre, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, con superficie de 220 m², Delegación Josefa Vergara y Hernández, para desarrollar dentro del inmueble un giro de cafetería o restaurante con venta de alimentos radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **200/DAI/2016**.

9. Mediante escritura pública número 34,654 de fecha 16 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Titular de la Notaría Pública número 22, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 418819, se acredita la propiedad del predio.

La superficie total del predio según la escritura de propiedad es de 220.00 M², y se identifica con clave catastral 140 100 119 061 001.

10. Mediante el Oficio SAY/DAI/1477/2016 de fecha 15 de agosto de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, derivado de la petición presentada por el C. Alfredo Correa Trujillo, remitiéndose la opinión correspondiente, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento; el C. Alfredo Correa Trujillo, 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 200 hab/ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Boulevard Jardines de la Hacienda N° 507, esquina Calle San Nicolás de la Torre, con superficie de 220.00 m², Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, identificado con clave catastral 14 01 001 19 061 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior con el objeto de desarrollar en el predio, la modificación de la construcción actual para una cafetería o restaurante con venta de alimentos.

2. Se acredita la propiedad a favor del C. Alfredo Correa Trujillo, del predio ubicado en Calle Boulevard Jardines de la Hacienda N° 507, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, identificado como lote 16, manzana 14, mediante escritura Pública No. 34,654 de fecha 16 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público Titular de la Notaría Número 22, de este partido judicial, documento sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

De acuerdo con los datos de la escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 220.00 m², y se identifica con la clave catastral 14 01 001 19 061 001.

3. De conformidad con lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 010/0002, el predio en estudio se encuentra en una zona con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).
4. El Fraccionamiento Jardines de la Hacienda corresponde a un desarrollo de tipo residencial medio, con el establecimiento de viviendas unifamiliares construidas en uno y dos niveles en la mayor parte de sus lotes, que incluye conjuntos habitacionales en la zona norte del Fraccionamiento y viviendas tipo dúplex dispersas. No obstante lo anterior, debido a su estructura vial y urbana con conexión vehicular y peatonal a diversos Fraccionamientos como El Jacal, Las Plazas, La Granja y Mansiones del Valle, se han generado actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad en varios de sus lotes con incidencia sobre la Avenida Hacienda Grande, la Avenida Zaragoza, Avenida Paseo Constituyentes, Boulevard El Jacal y la Calle Hacienda Escolásticas, con características afines e interconexión de servicios urbanos y de infraestructura, sobre vialidades locales que por su ubicación y sección adquieren el carácter de vialidades primarias, lo que han incidido en el incremento de actividades comerciales y de servicios de apoyo a los habitantes de la zona sobre dichas vialidades, entre las que se encuentra la vialidad que da acceso al predio en estudio.
5. En lo que se refiere a la propuesta del solicitante, señala que pretende instalar en el sitio una cafetería o restaurante con venta de alimentos, para lo cual y una vez que se revisó la tabla de usos de suelo de la zonificación secundaria, misma que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, se verificó que en el rubro de servicios y alimentos preparados, las cafeterías y/o restaurantes, ubicados en zonificación habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), están considerados como usos prohibidos, debido a lo cual requiere de modificar el uso asignado, permitido en una zonificación secundaria para uso habitacional y de servicios con clasificación H2S.

6. Para lo anterior el Promotor no presenta una propuesta con la partida arquitectónica del proyecto, que permita verificar las características y distribución de los diversos elementos, así como de posibles adecuaciones, que incluye la capacidad y número de comensales esperados, considerando que ocuparía la totalidad del predio para dicha actividad, así como el cumplimiento a la normatividad por zonificación correspondiente y de los requerimientos señalado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, que incluye la dotación de los cajones de estacionamiento que requiera para atender la demanda de sus usuarios, a fin de no afectar la movilidad de la zona, ya que no se permitiría la ocupación de la vía pública con vehículos de sus asistentes.
7. El acceso al predio en estudio, es a través de la Calle San Nicolás de la Torre y el Boulevard Jardines de la Hacienda, vialidad que ha adquirido el carácter primario interno, ya que conecta con la zona de equipamiento urbano vecinal del Fraccionamiento al norte, que incluye un jardín vecinal, una cancha deportiva y un templo, y que tiene conexión al sur con Paseo Constituyentes, sobre la que se han modificado parcialmente y de manera gradual el uso de suelo de predios debido a su acceso por dicha vialidad, que se complementan con actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, mezclada con usos habitacionales unifamiliares, por lo que la actividad pretendida tendría alcances de tipo local.
8. Con el objeto de evaluar el impacto social que la actividad propuesta pudiera generar en la zona, el Promotor presenta copia del oficio No. DJV/AC/2018/595 con fecha 21 de junio de 2018, emitido por el Ing. Luis Gómez Arellano, Encargado de Despacho de la Delegación Municipal de Josefa Vergara y Hernández, señalando que una vez realizado el análisis correspondiente, se concluyó Factible lo solicitado, toda vez que del estudio no se presenta impacto social negativo en la zona.
9. De visita al sitio, se verificó que el predio en estudio se encuentra bardado perimetralmente con un mínimo de construcción en su interior, con vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica, con banquetas y guarniciones de concreto en buen estado de conservación, con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, con actividades comerciales y de servicios de tipo básico y de primer contacto principalmente, con un área de equipamiento urbano al noroeste.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez llevado a cabo el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **Viable el cambio de uso de suelo de uso Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda N° 507, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, identificado con clave catastral 14 01 001 19 061 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**

Lo anterior siempre y cuando para el funcionamiento de la cafetería y/o restaurante con venta de comida preparada pretendidos, no se incluya el consumo de bebidas alcohólicas, así como garantizar la dotación de cajones de estacionamiento para su actividad, a fin de no afectar el tránsito vehicular en la zona con la ocupación de la vía pública y no generar ruidos que impacten desfavorablemente en la zona, al formar parte de una zona con actividades de mediana intensidad, acorde con comercio y servicios, debiendo además dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, regularización de la modificación de la construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, de acuerdo al uso autorizado.
- Obtener de parte de la Unidad 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.
- Los usos que se den al predio, deberán ser congruentes con la tabla de uso de suelo de acuerdo a la normatividad por zonificación acorde con el cambio de uso de suelo, que de generar un impacto social o vehicular negativo, será motivo para que se revoque su autorización y se conserve el uso de suelo origen, el cual corresponde a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la Ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, debiendo presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes que le hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite para la obtención de las autorizaciones correspondientes que requiera para llevar a cabo su proyecto.

- 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, a dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo 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, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento 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, en un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización al cambio de uso de suelo solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y 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 obligación de los solicitantes, 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 y obligación de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promotores presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y obligación de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y obligación de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el Promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”.

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 10 diez del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3705/2018 de fecha 23 de mayo 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.”

12. 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 de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) para el lote 16, manzana 14, ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda número 507, esquina Hacienda San Nicolás de la Torre, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, con superficie de 220 m², Delegación Josefa Vergara y Hernández, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de mayo de 2018, en el Punto 6, Apartado IV, Inciso 18 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda número 507, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, identificado con Clave Catastral 14 01 001 19 061 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández. Lo anterior de conformidad a lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 10 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. 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, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

TERCERO. El peticionario, 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 y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente Instrumento deberá de protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; a emitir el recibo correspondiente por pago derechos de dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.

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

TRANSITORIOS

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

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 de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal De Protección Civil, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y al ciudadano Alfredo Correa Trujillo.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 30 MAYO DE JULIO 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 24 de julio de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo a Industria Pesada para el predio ubicado en Camino Santa Rosa Jáuregui – Montenegro número 1301, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

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

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

3. Los cambios de 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 junio de 2018, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Sergio Dorantes Feregrino solicita el Cambio de Uso de Suelo a Industria Pesada, para el predio ubicado en Camino a Santa Rosa Jáuregui – Montenegro número 1301, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con la finalidad de llevar a cabo una Planta Cementera, anexo al uso de suelo autorizado para una estación de carburación de gas; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **208/DAI/2018**.

5. Se acredita la propiedad del predio a favor del C. Sergio Dorantes Feregrino mediante Título de Propiedad número 1000508 de fecha 07 de julio de 2016, suscrito por el Delegado del Registro Agrario Nacional el Lic. Eliseo Pérez Sanchez e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario 527616/1 de fecha 18 de agosto de 2016.

6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1366/2018 de fecha 02 de julio de 2018, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **el C. Sergio Dorantes Feregrino, solicita el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios (CS) a uso de Suelo de Industria Pesada (IP), para el predio ubicado en Camino Santa Rosa Jáuregui-Montenegro N° 1301, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, identificado con Clave Catastral 14 03 110 02 150 002 y superficie de 17,223.48 m².**

Lo anterior toda vez que el propietario del predio pretende ubicar en el predio una planta cementera anexo a una estación de carburación.

2. Se acredita la propiedad de la Parcela 304 A Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Mediante Título de Propiedad 1000508 de fecha 7 de julio de 2016, documento emitido por el Registro Agrario Nacional, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Selle Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 527616/0001 con fecha 18 de agosto de 2016.

De conformidad con lo señalado en el citado Título de Propiedad, la Parcela 304 A Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, cuenta con una superficie de 1-72-23.480 hectáreas.

3. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio ubicado en Camino a Santa Rosa Jáuregui número 1301 en Santa Rosa Jáuregui, cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS).

4. Con base en lo referido en el antecedente anterior, La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el dictamen de uso de suelo número DUS201804859 de fecha 19 de mayo de 2018, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de Comercio y Servicios (CS), por lo que una vez analizada su petición, estar lo solicitado como permitido, se dictamina factible ratificar el Dictamen de Suelo número DUS201708561 de fecha 18 de julio de 2017, para ubicar una estación de carburación de Gas.

5. El predio en estudio se ubica al norte de la ciudad, en los alrededores de la cabecera de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, intermedio entre esta y la comunidad De Montenegro en una zona que se encuentra en proceso de desarrollo, en donde se han establecido actividades comerciales y de servicios, entre los que podemos observar establecimientos de venta de alimento y productos para el campo, talleres mecánicos, establecimientos de venta de refacciones, lotes de venta de autos, entre otros, contando el predio con dos frentes, uno que da al poniente con la Carretera Federal 57 (Autopista Querétaro – San Luis Potosí), vialidad de carácter regional desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, y que comunica al centro del País con la zona norte del mismo, y otro de sus frentes ubicado en la colindancia oriente, que da hacia la carretera que comunica la cabecera de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con la Comunidad de Montenegro, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en mal estado de conservación.

6. El solicitante, presenta un plano de conjunto, que considera una propuesta del proyecto a desarrollar, en el que considera un acceso a través de la carretera que comunica a la Cabecera de la Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, con la Comunidad de Montenegro, en el que se considera una caseta de control de acceso, área de sanitarios, patio de maniobras, área de estacionamiento, área de curado, área generadora de producto, área de escombro, área de lavado, área de agregados, zona de tanques de almacenamiento de agua, Taller con bodega entre otros espacios.

7. Respecto a los proyectos para uso industrial se hace notar que si bien se deben fomentar como factor principal de la generación de empleos, su crecimiento debe ser controlado, regulado y ordenado en función de la presencia de parques industriales y de la disponibilidad de recursos, donde la industria pesada contribuya con la creación de un área de vinculación tecnológica, que no se encuentren integradas a las áreas urbanas, a fin de que no se conviertan en focos de contaminación para la población, por lo que se requiere de la creación de zonas alternativas con superficies adecuadas a sus necesidades para controlar su establecimiento, los cuales previo a su desarrollo se debe habilitar con los servicios de infraestructura vial y urbana necesarios para su correcto funcionamiento, a cargo de los propietarios del predio.

8. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio en estudio no cuenta con banquetas ni guarniciones en sus frentes, encontrándose el predio enmallado en su perímetro, observando que al interior se ubica una caseta, así como una estación de carburación de gas misma que se encuentra actualmente clausurada, en el sitio, no se observa la existencia de infraestructura urbana, sin embargo a los alrededores se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento se considera Viable, el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios (CS) a uso de Industria Pesada (IP), para el predio identificado como Parcela 304 A Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, ubicado en camino Santa Rosa Jáuregui - Montenegro número 1301, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, identificado con clave catastral 14 03 110 02 150 002 y superficie de 17,223.48 m², por lo que en caso de que el Ayuntamiento apruebe lo solicitado, es necesario se condicione a lo siguiente:

- El propietario del predio debe dotar el terreno de 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.
- 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 presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- Presentar el alineamiento carretero emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y/o Comisión Estatal de Infraestructura o dependencia correspondiente, así como el dictamen de Impacto Vial avalado por la Secretaría de Movilidad y/o

Comisión Estatal de Caminos, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- 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 los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- La presente autorización, no se aprueba el proyecto presentado, para lo cual en su momento se debe llevar a cabo el trámite correspondiente ante la autoridad municipal, debiendo presentar la documentación que le sea solicitada, debiendo dar cumplimiento a la normatividad aplicable para el desarrollo que se pretenda llevar a cabo
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento 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.
- 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 del Ayuntamiento y 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 obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”

7. Mediante oficio SAY/DAI/1367/2017 de fecha 02 de julio de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente al cambio de uso de suelo a Industria Pesada para el predio ubicado en Camino Santa Rosa Jáuregui – Montenegro número 1301, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5099/2018 de fecha 18 de julio 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 el cambio de uso de suelo a Industria Pesada para el predio ubicado en Camino Santa Rosa Jáuregui – Montenegro número 1301, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de julio de 2018, en el Punto 8, Apartado IV, Inciso 25, del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo a Industria Pesada para el predio ubicado en Camino Santa Rosa Jáuregui – Montenegro número 1301, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 6 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

TERCERO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en Considerando 6 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de éste Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

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 6 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, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique al C. Sergio Dorantes Feregrino...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE JULIO 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 agosto de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se acepta cubrir en efectivo, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano, derivado de la Autorización de un Condominio de tipo Industrial, que se desarrollara en el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 40 369 001, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

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

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

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

2. Que el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.

3. Que el artículo Decimotercero Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, dispone que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización por el H. Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.

4. Que a través del Dictamen de Uso de Suelo, DUS201506595 de fecha 9 de septiembre de 2015, signado por el entonces Director de Desarrollo Urbano, se Autorizó el desarrollo de un Condominio con 47 áreas para bodegas Industriales; mismo que impone la siguiente obligación:

“Previo a la obtención de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización o Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, deberá otorgar a favor del Municipio y mediante escritura pública, las áreas de donación correspondientes, conforme a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro (artículo 156), para lo concerniente a Equipamiento Urbano y Áreas Verdes, mismas que deberán estar concertadas y ubicadas en áreas libres de cualquier tipo de afectación o con pendientes pronunciadas y entregarse habilitadas para su uso, según el destino que se le asigne.”

5. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento en fechas 11 de mayo de 2017, y 13 de abril de 2018, la persona moral denominada Corporación Supema, S.R.L. de C.V., a través de su Representante Legal, Agustín Enrique Suárez Peredo Larios, solicita se autorice el pago en efectivo de las áreas a favor del municipio, de conformidad con la condicionante impuesta en el Dictamen de Uso de Suelo DUS201506595; Radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 101/DAI/2017.

6. La solicitante acredita su legal existencia, la debida representación, así como la propiedad a través de los siguientes documentos:

- 6.1. Póliza número 2,727 de fecha 6 de mayo de 2005, pasada ante la fe de la Licenciada María del Rocío González Hernández, titular de la Correduría Pública Número 43 de la Plaza de la Ciudad de México, se hace constar la constitución de la persona moral denominada Corporación Supema, S. de R.L. de C.V., nombrándose como Gerente Único al señor Agustín Enrique Peredo Larios; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio Mercantil 31015 de fecha 27 de junio de 2005.
- 6.2. Mediante escritura pública 66,765 de fecha 25 de agosto de 2015, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, notario titular de la Notaría número 16 de esta demarcación notarial, la persona moral denominada Corporación Supema, S. de R.L. de C.V., a través de su Representante Legal, protocoliza la Licencia de Fusión de predios FUS20150429, para quedar una superficie total de 24,196.8 m²; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el inmobiliario 515894/1.
7. Que de la petición presentada por la solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/1025/2017 de fecha 17 de mayo de 2017, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, de conformidad a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro.
8. Mediante oficio SEDESOC/COU/EVDU/0752/2017, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 23 de junio de 2017, fue remitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la opinión técnica bajo el número de Folio 130/17, misma que se cita a continuación:

“...

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Agustín Enrique Suárez Peredo Larios, Representante Legal de Corporativo Supema, S. de R.L. de C.V., **solicita la autorización para cubrir en efectivo, el área de donación correspondiente al 10 % que se debe otorgar a favor del municipio, por un proyecto que se pretende llevar a cabo en un predio identificado con clave catastral 14 01 001 40 369 001, correspondiente a la Parcela 151 Z-1 P ¼ del Ejido Santa María Magdalena, con superficie de 24,196.80 m² en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo **156, capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro**, referente a la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio del diez por ciento de la superficie total del predio, para áreas de equipamiento urbano, por la autorización de un desarrollo inmobiliario.

2. Mediante Póliza número 2,227 de fecha 06 de mayo de 2005, documento pasado ante la fe de la Lic. María del Rocío González Hernández, Titular de la Correduría Pública número 043 del Distrito Federal, se constituye la Sociedad denominada “Corporativo Supema”, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en el Folio Mercantil número 31,015 de fecha 27 de junio de 2005.

En la citada póliza de propiedad en el transitorio tercero, se otorga el nombramiento de Gerente Único al C. Agustín Enrique Suárez Peredo Larios, y se le otorga poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio, entre otros.

3. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 28 de agosto de 2012, emite la licencia de subdivisión de predios FUS201200544, por medio de la cual se autoriza subdividir la Parcela 151 Z-1, P ¼, del Ejido Santa María Magdalena en dos fracciones, de las cuales la fracción 1 queda con una superficie de 771.30 m² y la fracción 2 con superficie de 24,196.80 m², destacando que en la autorización se señala que la fracción 1, corresponde a una sección vial que se incorporará a la calle Valle de Los Tulipanes, y para la cual deberá complementar las obras de urbanización faltantes previo al desarrollo de la fracción 2, así como transmitir a título gratuito y mediante escritura pública a favor del municipio de Querétaro.

4. Mediante la escritura número 49,842, de fecha 30 de julio de 2013, documento pasado ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Titular de la Notaría Número 31 del Distrito Judicial de Querétaro, se protocoliza la licencia de subdivisión de predios número FUS201200544 emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, para la parcela 15 1 Z-1 P ¼ del Ejido Santa María Magdalena, en dos fracciones con superficies de 771.30 m² y 24,196.80 m², escritura de la que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

5. Con fecha 30 de abril de 2014, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite la licencia de subdivisión de predios FUS201400187, por medio de la cual se autorizó subdividir en tres fracciones, un predio identificado como fracción 2 resultante de la subdivisión referida en puntos anteriores, con superficie de 24,196.80 m², identificado con clave catastral 14 01 001 40 396 001.

6. Posteriormente con fecha 10 de agosto de 2015, se emite la licencia de fusión de predios FUS201500429 por medio de la cual el H. Ayuntamiento autorizó la fusión de tres lotes a fin de conformar una superficie de 24,196.80 m², fusión que fue protocolizada mediante escritura número 66,765, de fecha 25 de agosto de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría número 16 de esta demarcación, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00515894/0001 de fecha 01 de septiembre de 2015, el cual corresponde al predio propuesto para el desarrollo del condominio.

7. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observa que la Parcela 151 Z-1 P ¼ del Ejido Santa María Magdalena, cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS).

8. Sin embargo, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha de fecha 03 de septiembre de 2013, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios (CS) a Industria Ligera (IL), para la Parcela 151 Z-1 P ¼ del Ejido Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

9. Con base a lo señalado en el cambio de uso de suelo referido en el punto anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió el dictamen de uso de suelo No. DUS201506595 de fecha 9 de septiembre de 2015, en el que se dictamina factible ubicar en la fracción con superficie de 24,196.80 m², resultante de la fusión de predios referido en el punto 6 del presente, un desarrollo inmobiliario en condominio con cuarenta y siete (47) áreas para bodegas industriales.

10. De conformidad con el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, señala que: "En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio (10 %) por concepto de donación para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne". Así mismo señala en el inciso III del párrafo octavo del citado artículo que "En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio".

Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor propone cubrir en especie (efectivo), el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, para lo cual considerando que el predio en que se desarrollará el condominio cuenta con una superficie de 24,968.10 m², le corresponde transmitir en donación al Municipio de Querétaro, una superficie de 2,496.81 m², equivalente al 10% de la superficie del terreno en que se pretende llevar a cabo su proyecto.

11. La petición de pago en efectivo por parte del promotor, tiene como propósito dar un mayor aprovechamiento para el desarrollo de su proyecto, siendo que de considerar viable la propuesta de pago en efectivo de la superficie correspondiente, el municipio tendría la posibilidad de contar con recursos para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.

12. Para lo anterior y con la finalidad de determinar el valor a cubrir, es necesario que a través de la Secretaría de Administración se realice un avalúo comercial respecto a la superficie que se debe transmitir, emitido por un perito valuador colegiado, debiendo considerar el predio como urbanizado de acuerdo a lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro.

13. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que al interior del predio, en la colindancia poniente, se encuentra en proceso una obra con características de un desarrollo para albergar bodegas, proyecto que en la parte central cuenta con una vialidad, a través de la cual se dará acceso a las bodegas que se llevan a cabo al interior del predio, así mismo se observa que al poniente del sitio, se ubica un asentamiento humano, con vialidades desarrolladas a base de terracería a través de las cuales se accesa al predio en estudio, ubicándose al oriente sur y norte del predio en estudio parcelas sin desarrollar y que en algunas de ellas aún son utilizadas como tierras de cultivo.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la autorización para cubrir en efectivo, el área de donación correspondiente al 10 % que se debe otorgar por un proyecto que se pretende llevar a cabo en un predio identificado con clave catastral 14 01 001 40 369 001, correspondiente a una fracción de la Parcela 151 Z-1 P ¼ del Ejido Santa María Magdalena, con superficie de 24,196.80 m² en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, por la autorización de un desarrollo en condominio para ubicar actividades de tipo industrial en el predio, por lo que toda vez que las actividades que se desarrollaran en el sitio no son de carácter habitacional, sino de tipo industrial se considera que técnicamente no se brindaría un servicio

de cercanía a la población con la dotación de equipamiento, por lo que se considera que no se trata de una zona estratégica para habilitar espacios de apoyo a colonos, proponiendo que el monto por el pago del área de donación se destine para la adquisición de predios de reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos e infraestructura en zonas que así lo requieran, con lo que se dará cumplimiento a la dotación de equipamiento urbano, no obstante se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Con el objeto de determinar el monto a pagar, y verificar que sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, respecto de la superficie que debe otorgar en donación, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validado por la Dirección de Catastro.
- Se debe solicitar a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente.
- A fin de determinar la procedencia jurídica de la autorización para recibir el pago en efectivo del área de donación correspondiente, es necesario que a través de la Oficina del Abogado General se emita la viabilidad de procedencia jurídica.
- Se otorga un plazo no mayor a 12 meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del incremento de densidad de población obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo, 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.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

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

9. Mediante oficio SAY/DAI/896/2018 de fecha 14 de mayo de 2018, el Director de Asuntos inmobiliarios, por instrucción del Secretario del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Administración realizar los trámites correspondientes a efecto de que se emita el Avalúo correspondiente, por un perito colegiado, considerando al predio como urbanizado, y debiendo validar los valores que se indiquen en el mismo por la Dirección Municipal de Catastro, lo anterior de conformidad con la opinión técnica 130/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

10. En contestación a la petición referida en el Considerando que antecede, se recibió en fecha 9 de agosto de 2018, el similar DAPSI/DABMI/CIBI/1117/2018, signado por el Lic. José Feliciano Milián Bernal, Director de Administración Patrimonial y Servicios Internos, mediante el cual remitió la siguiente documentación:

1. Avalúo comercial de fecha 8 de junio de 2018, realizado por el Arq. Raúl Eduardo Delgado Zacatenco, perito valuador con número de cedula profesional en valuación de bienes inmuebles 6595457, respecto del predio ubicado en calle Tulipanes 141 (Parcela 151 Z-1 P1/4, Ejido Santa María Magdalena), Delegación Felipe Carrillo Puerto, en el cual se determina un valor de \$3,787,200.00 (Tres millones setecientos ochenta y siete mil doscientos pesos 00/100 M.N.).”
2. Oficio DMC/DPYAC/2018/2939, del 27 de junio de 2018, signado por el Lic. José Aníbal López Hernández, Director Municipal de Catastro, a través del cual informa lo siguiente: “...en relación a los predios que *cuentan con características cuantitativas y cualitativas similares al inmueble en análisis, determinando el valor comercial a la fecha 27 de junio de 2018 por \$ 1,526.00 por metro cuadrado...*”

Así mismo, expone lo siguiente: “***una vez realizado el análisis del valor comercial determinado en el numeral 1, esta Dirección considera que el importe de \$3,787,200.00 (Tres millones setecientos ochenta y siete mil doscientos pesos 00/100 M.N.). para la superficie de 2,419.68 m2 del predio ubicado en calle Tulipanes 141 (Parcela 151 Z1, P1/4 Ejido Santa María Magdalena),***

Delegación Felipe Carrillo Puerto, es procedente teniendo en cuenta que los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que es determinada por un perito profesional experto en la materia y validado por la Dirección Municipal de Catastro.”.

11. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica así como el avalúo comercial validado por la Dirección Municipal de Catastro, 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/5796/2018 de fecha 22 de agosto 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.”

12. En reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente en el ejercicio de las facultades que le asisten a dicha comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable la Autorización para cubrir en efectivo, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano, derivado de la Autorización de un Condominio de tipo Industrial, que se desarrollara en el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 40 369 001, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, en cumplimiento; lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica con número de folio 130/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 8 del presente instrumento y bajo los términos establecidos en el avalúo comercial y el oficio DMC/DPYAC/2018/2939, citados dentro del considerando 10 del presente Acuerdo; y toda vez que el monto por el pago del área de donación será destinado para la adquisición de predios de reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio, o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos e infraestructura en zonas que así lo requieran, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales; con lo que se dará cumplimiento a la dotación de equipamiento urbano.

13. Por lo que en términos del artículo 2225 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo es de aceptarse y se acepta la donación que ha de cubrirse en efectivo a favor del Municipio de Querétaro, derivada del equivalente a el área de donación que se debe otorgar por la Autorización de un Condominio de tipo Industrial, que se desarrollara en el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 40 369 001, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

14. El pago en efectivo que se acepta en donación será destinado exclusivamente para reserva territorial urbana, dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos para convivencia social, recreativa, educativa o servicios de salud; de conformidad con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro y el artículo Decimotercero Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de agosto de 2018, en el Punto 4, Apartado V, Inciso 18 del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE ACEPTA cubrir en efectivo, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano, derivado de la Autorización de un Condominio de tipo Industrial, que se desarrollara en el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 40 369 001, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, lo anterior de conformidad con lo señalado en la opinión técnica con folio 130/17, citada dentro del considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La persona moral denominada Corporación Supema, S. de R.L. de C.V., a través de su Representante Legal, deberá cubrir en valor monetario y en una sola exhibición, el equivalente al valor comercial del área de donación, mismo que asciende a la cantidad de \$3,787,200.00 (Tres millones setecientos ochenta y siete mil doscientos pesos 00/100 M.N.), en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo, lo anterior de conformidad con el avalúo comercial, validado por la Dirección Municipal de Catastro.

TERCERO. El promotor deberá solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se depositará el monto correspondiente al pago en efectivo que se autoriza a través del presente Acuerdo.

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

QUINTO. El pago que se acepta cubrir en efectivo, como equivalente del área de donación que debe otorgarse al municipio de Querétaro por concepto de equipamiento urbano, será destinado, para la adquisición de predios de reserva territorial urbana que sean de interés del Municipio, o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos e infraestructura en zonas que así lo requieran, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Oficina del Abogado General, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y notifique a la persona moral denominada Corporación Supema, S. R.L. de C.V., a través de su Representante Legal."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 29 VEINTINUEVE DE AGOSTO 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; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- 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 C. Gregorio Antonio Delgado Sanchez, en su carácter de propietario, 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 Comercial y/o de Servicios denominado "**CARRETAS 205**", ubicado en calle Camino Real de Carretas número 205, Lote 47, Manzana XXIV, Fase A, Fraccionamiento Milenio III, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en "**5 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 110,939 de fecha 29 de julio de 2016, pasada ante la Fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Titular de la Notaría Pública número 4, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro mediante el folio inmobiliario número 00542811/0003, de fecha 15 de noviembre de 2016, se hace constar el contrato de compraventa que celebra por una parte el señor Arturo Perez Canales con el consentimiento expreso de su esposa la señora Sonia Moctezuma Cruz, en lo sucesivo la parte vendedora y de otra parte el señor Gregorio Antonio Delgado Sanchez, en lo sucesivo la parte compradora; del inmueble identificado con el número de Lote 47, Manzana XXIV, Sección Primera, Fase A, Fraccionamiento Milenio III en esta ciudad, con una superficie de 241.76 m², Municipio de Querétaro.

2. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Milenio III, del que por Acuerdo del Ejecutivo del Estado, de fecha 10 de noviembre de 1992, se autoriza la licencia para ejecución de las obras de urbanización de la "Fase A" y la "Fase B", y mediante escritura pública número 17,589 de fecha 8 de diciembre de 1992, de la notaría número 4 de esta ciudad, se transmite la propiedad a título gratuito a favor del municipio de Querétaro, de las superficies de 11,062.10 m² por concepto de donación para el tanque de agua, 27,196.53 m², por concepto de áreas verdes, 8,420.00 m² por concepto de equipamiento urbano y 116,801.87 m² de vialidades de la Fase A; y las superficies de 113,159.25 m², por concepto de áreas verdes, 33,186.29 m² por concepto de equipamiento urbano y 279,423.58 m² de vialidades de la "Fase B" del fraccionamiento, instrumento inscrito bajo el folio mercantil número 39433/1 de fecha 26 de septiembre de 1996, del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad.

3. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo folio número **DUS201606925**, de fecha 31 de octubre de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 47, Manzana XXIV, Fraccionamiento Milenio III Fase A, con una superficie de 241.76 m², un condominio con cinco (5) locales comerciales y de servicios.

4. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio número 010264009, de fecha 22 de marzo de 2017, emite el Contrato de prestación de Servicio de agua potable y alcantarillado para 5 unidades de uso comercial, a favor de Delgado Sánchez Gregorio Antonio, con domicilio en Camino Real de Carretas número 205, Fraccionamiento Milenio III, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, Municipio de Querétaro, Qro.

5. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número DGAC/0152/2017, Expediente R-10-17 de fecha 14 de febrero de 2017, emite la regularización de servicio de agua potable y alcantarillado al predio ubicado en Camino Real de Carretas número 205, Fraccionamiento Milenio III, Municipio de Querétaro, Qro., en donde se encuentran cinco locales comerciales y/o de servicios, con contrato para la prestación de servicios integrales de agua potable.

6. La entonces Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700035** de fecha 31 de julio de 2017, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Comercial y de Servicios denominado "**CARRETAS 205**", ubicado en calle Camino Real de Carretas número 205, Lote 47, Manzana XXIV, Fase A, Fraccionamiento Milenio III, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: "**5 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS**".

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

7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201704081** de fecha 20 de agosto de 2017, autoriza la construcción de 499.85 m² y el Alineamiento de 10.29 ml, para cinco (5) locales comerciales y de servicios.

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

8. 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 **"CARRETAS 205"**, la cantidad de \$8,044.69 (Ocho mil cuarenta y cuatro pesos 69/100 M.N.).

9. 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 **"CARRETAS 205"**, la cantidad de \$7,039.60 (Siete mil treinta y nueve pesos 60/100 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 Comercial y de Servicios denominado **"CARRETAS 205"**, ubicado en calle Camino Real de Carretas número 205, Lote 47, Manzana XXIV, Fase A, Fraccionamiento Milenio III, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **"5 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS"**.

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 \$916,022.88 (Novecientos dieciséis mil veintidós pesos 88/100 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 499.85 m², que corresponden a la construcción y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201704081**, 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 Comercial y de Servicios denominado **“CARRETAS 205”**, ubicado en calle Camino Real de Carretas número 205, Lote 47, Manzana XXIV, Fase A, Fraccionamiento Milenio III, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“5 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al C. Gregorio Antonio Delgado Sánchez, en su carácter de propietario, la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Comercial y de Servicios denominado **“CARRETAS 205”**, ubicado en calle Camino Real de Carretas número 205, Lote 47, Manzana XXIV, Fase A, Fraccionamiento Milenio III, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“5 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

SEGUNDO. 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, 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 8 y 9 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.

TERCERO. 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.

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

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.

SEPTIMO. 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 Villa Cayetano Rubio y al C. Gregorio Antonio Delgado Sánchez, en su carácter de propietario.

**QUERÉTARO, QRO., A 13 DE FEBRERO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
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 21 de agosto de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población que requiera el proyecto a desarrollar, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para el inmueble identificado como Fracción 1 (conocido como Faro 1) de las que se subdividió el Macrolote 1, de la manzana 1, conocido como Faro 1, del Fraccionamiento Balcones de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

“HONORABLE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO:

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 que requiera el proyecto a desarrollar, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para el inmueble identificado como Fracción 1 (conocido como Faro 1) de las que se subdividió el Macrolote 1, de la manzana 1, conocido como Faro 1, del Fraccionamiento Balcones de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

9. El 11 de julio de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Juan Román Ugalde Mendoza, Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada "GRUPO NODER" S.A de C.V., mediante el cual solicitó el Incremento de Densidad de Población a 400 hab./ha. así como un altura máxima de 22 metros, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.8 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, para para el inmueble identificado como Fracción 1 (conocido como Faro 1) de las que se subdividió el Macrolote 1, de la manzana 1, conocido como Faro 1, del Fraccionamiento Balcones de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, radicándose dicha petición en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 235/DAI/2018.

10. El solicitante acredita la propiedad del predio, así como la debida Representación Legal, a través de los siguientes Instrumentos Públicos:

10.1 Escritura Pública número 37,076 (treinta y siete mil setenta y seis) de fecha 11 de junio de 2018, pasada ante la fe de la Lic. Rocío Rueda Rodríguez, Notaria Adscrita a la Notaría Pública No. 12, de esta demarcación notarial, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión.

10.2 Escritura Pública número 86,080 (ochenta y seis mil ochenta) de fecha 1 de septiembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 10, de esta demarcación notarial, consistente en la Constitución de la empresa denominada "GRUPO NODER" Sociedad Anónima de Capital Variable.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/1401/2018, del 20 de julio 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, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica, relativa al Incremento de Densidad de Población que requiera el proyecto a desarrollar, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para el inmueble identificado como Fracción 1 (conocido como Faro 1) de las que se subdividió el Macrolote 1, de la manzana 1, conocido como Faro 1, del Fraccionamiento Balcones de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuyo contenido es el siguiente:

"ANTECEDENTES...

1 Mediante escrito dirigido a la Secretaria de Ayuntamiento, el C. **Juan Román Ugalde Mendoza, en su carácter de apoderado de la Sociedad Mercantil Denominada Grupo Noder, S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) a habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), Modificación de Normatividad por Zonificación respecto al Incremento de Altura Máxima Permitida a 22 metros de altura, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6 y Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.8, para el predio identificado como Fracción 1 (conocido como Faro 1), de las que se subdividió el macrolote 1, de la manzana 1, ubicado en Circuito Balcones, Fraccionamiento Balcones de Juriquilla, identificado con la clave catastral 14 01 001 23 116 061, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

2 Mediante escritura 86,080, de fecha 1 de septiembre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Titular de la Notaria número 10 de la ciudad de Santiago de Querétaro, se formaliza la constitución de la Sociedad Mercantil denominada "Grupo Noder", documento inscrito en el Registro Público de Comercio Querétaro mediante Inscripción via web inmediata con Número Único de Documento 2016000552330064 de fecha 13 de septiembre de 2016.

3 Se acredita la propiedad del predio identificado como Fracción 1 (conocida como Faro 1) de las que se subdividió el Macrolote 1, de la Manzana 1, conocido como Faro 1, del Fraccionamiento Balcones de Juriquilla a favor de Grupo Noder, Sociedad Anónima de Capital Variable representada por Juan Román Ugalde, mediante escritura 37,076, de fecha 11 de junio de 2018, documento pasado ante la fe de la Lic. Rocío Rueda Rodríguez, Notaria Adscrita a la Notaría número 12 de la ciudad de Querétaro, escritura que no presenta

inscripción en el Registro Público de la Propiedad, lo cual debe ser verificado y validado por la Secretaría del Ayuntamiento, para ser sometido al pleno del Ayuntamiento.

De acuerdo a los datos de la escritura, el predio identificado como Fracción 1 (conocida como Faro 1) de las que se subdividió el Macrolote 1, de la Manzana 1, conocido como Faro 1, del Fraccionamiento Balcones de Juriquilla, cuenta con una superficie de 8,803.58 m2.

Sin embargo se advierte que derivado del deslinde administrativo con número de expediente DMC2014115, de fecha 23 de octubre de 2014, se tuvo como resultante del mismo y quedó con una superficie de 9,016.83 m2.

4 De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, aprobado mediante sesión de cabildo de fecha 11 de diciembre del 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" con fecha 1° de abril del 2008 e inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio, con fecha 22 de abril de 2008, con folio plan de desarrollo número 007/0002, indica que el predio identificado como Fracción 1 (conocida como Faro 1) de las que se subdividió el Macrolote 1 de la Manzana 1, conocido como Faro 1, del Fraccionamiento Balcones de Juriquilla cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5).

Adicionalmente el Instrumento de planeación urbana correspondiente, considera el paso de un escurrimiento pluvial que atraviesa el predio en sentido norte a sur, situación que debe ser considerada por el promotor en su proyecto, y para lo cual debe de contar con el visto bueno emitido por la Comisión Nacional del Agua (CONAGU), respecto a las medidas de seguridad y mitigación que deben ser consideradas.

5 De consulta al Atlas Estatal de Riesgos de Querétaro, la parte oriente del predio se localiza en una zona considerada con peligro de inundación por desborde de la presa El Cajón y con riesgos asociados a la temporada de lluvias, para lo cual se de contar con el visto bueno emitido por la Comisión Nacional del Agua (CONAGU), respecto a las medidas de seguridad y mitigación que deben ser consideradas.

6 La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el informe de Uso de Suelo IUS2012008132 de fecha 17 de octubre de 2012, en el que se señala que de acuerdo a la superficie del predio y la densidad de población establecida en la zona, se determina viable ubicar 9 casas habitación en el predio, siempre y cuando proporcione el área de estacionamiento al interior del predio, conforme a lo establecido en la reglamentación vigente en la materia.

7 Con fecha 20 de agosto de 2013, el H. Ayuntamiento, aprobó en Sesión de Cabildo el incremento de densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) a uso habitacional con densidad de población de 75 hab./ha., para la fracción 1 conocida como Faro 1, del predio ubicado en Circuito Balcones Macrolote 1, de la manzana 1, con superficie de 8,803.584 m2, en el fraccionamiento Balcones de Juriquilla; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

No obstante no se cuenta con información que permita verificar que se haya dado cumplimiento a las condicionantes impuestas en el citado Acuerdo de Cabildo y que se hayan concluido los procesos normativos correspondientes, situación que debe ser validada y validada por parte de la Secretaría del Ayuntamiento.

8 Con fecha de 17 de julio de 2018 y mediante oficio SEMOV/2018/1295 la Secretaria de Movilidad emite el Estudio Técnico y/o Opinión técnica respecto a la solicitud realizada por Juan Román Ugalde Mendoza en su carácter de apoderado general de Grupo Noder S.A de C.V. sobre la modificación al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, la cual se emite "Viable Condicionada" a implementar diversas acciones para garantizar la integración del proyecto con las redes de movilidad existentes y propuestas por parte de la Secretaria de Movilidad del Municipio de Querétaro.

9 El fraccionamiento Balcones de Juriquilla corresponde a un desarrollo diseñado para generar desarrollos habitacionales con un carácter habitacional de tipo residencial campestre, considerando lotes para uso habitacional unifamiliar, así como macrolotes en los que se han llevado a cabo desarrollos habitacionales en condominio, con construcciones que conservan el uso habitacional de tipo residencial, no obstante se encuentran diversos lotes baldíos, haciendo notar que al sur se encuentra el desarrollo habitacional denominado El Faro, con características similares al proyecto que presenta el promotor. Así mismo al poniente se colinda con el fraccionamiento Cumbres del Lago, desarrollado para vivienda residencial con densidad de población de 150 hab./ha. (H1.5).

10 La comunicación al fraccionamiento se da a través del Libramiento Surponiente que tiene conexión mediante vialidades del fraccionamiento Cumbres del Lago hacia la zona, así mismo a través de la Carretera 57 se conecta con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y la zona de Juriquilla a través de vialidades internas del fraccionamiento Villas del Mesón, y hacia la vialidad local (Circuito

Balcones) que da acceso al predio en estudio, la cual cuenta con una sección menor a los 10 metros, y que colinda con un área municipal de conservación, colindante a su vez con la presa de El Cajón.

11 El solicitante no presenta propuesta alguna de proyecto a desarrollar que permita conocer los alcances y características del desarrollo, sin embargo en su solicitud manifiesta que requiere de una densidad de población de 400 hab./ha (H4), así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto a la modificación de altura máxima permitida, así como la modificación de los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), a fin de quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa Zonificación	por	Requerimientos del proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	.40		.85	+0.45
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.2		3.6	+2.4
Altura Máxima (Metros)	10.5		22	+11.5
Número de viviendas	9		70	+61

12 De acuerdo a la densidad habitacional de 50 hab./ha (H0.5) y la superficie con que cuenta el predio, el promotor estaría en posibilidad de desarrollar 10 viviendas, sin embargo para la densidad de población de 400 hab./ha. solicitado, se podrían llevar a cabo hasta 72 viviendas, lo que equivale a un incremento de 62 viviendas en el predio.

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

De inspección a la zona se observó que la vialidad que da frente al predio en estudio, se desarrolla a base de concreto, contando con banquetas y guarniciones al frente de los lotes, observándose que al momento de la inspección, el predio se encontraba libre de construcción, estando delimitado con malla ciclónica al frente del mismo, observando además que al interior del predio se encuentra desarrollada una vialidad, que en su colindancia norte cuenta con un retorno vehicular, de igual manera se verificó 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 correspondiente, de así considerarlo el Ayuntamiento, se considera Viable el incremento de densidad de población de 50 hab./ha. (H 0.5) a habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), así como la modificación de Normatividad por Zonificación respecto al incremento de altura máxima permitida a 22 metros de altura, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6 y Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.8, para el predio identificado como fracción 1, (conocido como faro 1), de las que se subdividió el macrolote 1, de la manzana 1, Circuito Balcones, fraccionamiento Balcones de Juriquilla, Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui y clave catastral 14 01 001 23 116 061 , por lo que en caso de que se apruebe lo solicitado, es necesario se condicione a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario debe dotar a las fracciones en estudio 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 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 presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al

proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.

- Presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Nacional del Agua, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, a fin de evitar inundaciones en su interior, en el cual se considere lo señalado en el Atlas Estatal de Riesgos, así como el escurrimiento que atraviesa el predio en estudio 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 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.
- Debe presentar previo a solicitar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión, el cumplimiento a las condicionantes impuestas en el dictamen emitido por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro.
- 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.
- 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 públicos recreativos que tenga considerados dicha dependencia debido a la falta de dichos equipamientos, 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 solicitado 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, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento 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.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.

- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.

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

13. Mediante el oficio SAY/DAI/1402/2018, del 20 de julio de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

14. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Movilidad, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica, relativa al Incremento de Densidad de Población que requiera el proyecto a desarrollar, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para el inmueble identificado como Fracción 1 (conocido como Faro 1) de las que se subdividió el Macrolote 1, de la manzana 1, conocido como Faro 1, del Fraccionamiento Balcones de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuyo contenido es el siguiente:

“...OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, en alineación con la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano municipal, se determina que el predio se ubica en una zona habitacional en proceso de consolidación cercano a un conjunto habitacional con edificaciones de hasta 3 niveles de altura.

La red peatonal de la zona no se encuentra construida y/o habilitada frente al predio, tampoco se ubica infraestructura ciclista dentro del radio de influencia del mismo ni paraderos de transporte público metropolitano. Sobre la red vehicular de la zona, la vialidad a la cual los predios tienen acceso es una vialidad de jerarquía local, la cual cuenta con un cuerpo de doble sentido y sin presencia de carriles de estacionamiento.

En materia de riesgos, se determina que la parte oriente del predio se ubica en una zona con peligro de inundación por desborde de la presa El Cajón y con riesgos asociados a la temporada de lluvias, lo cual deberá ser considerado para el desarrollo de cualquier proyecto, para así garantizar un bajo impacto hidrológico.

Toda vez que la altura solicitada es mayor a la permitida por la zonificación secundaria de la zona, y dado que en la colindancia sur existen viviendas de hasta tres niveles de altura, toda construcción realizada al interior del predio deberá garantizar la ventilación y acceso a luz natural de las construcciones en predios contiguos y evitar la proyección de sombras en las mismas, para lograr lo anterior, cualquier edificación que se construya al interior del predio deberá respetar una restricción mínima de 9.00 metros sobre la colindancia sur.

Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por el C. Juan Román Ugalde Mendoza, apoderado general de la persona moral denominada “Grupo Noder” S.A. de C.V., quien solicita modificación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui**, consistente en el **cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de hasta 50 habitantes por hectárea (H0.5) a Habitacional con densidad de población de hasta 400 habitantes por hectárea (H4)**, incremento de la **Altura Máxima Permitida de 10.50 metros a 22.00 metros**, incremento del **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.40 V.A.T. a 0.80 V.A.T.** e incremento del **Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.20 V.A.T. a 3.60 V.A.T.**, para el predio identificado como Fracción de la subdivisión del Macrolote 1, de la Manzana 1,

ubicado en calle Circuito Balcones No. 0, Fraccionamiento Balcones de Juriquilla, con superficie de 9,016.83 m², Delegación Santa Rosa Jáuregui, Querétaro.. Por lo cual, a efecto de que sea viable dicha autorización, el solicitante deberá implementar diversas acciones para garantizar la integración de cualquier proyecto que se desarrolle, con las redes de movilidad existentes y propuestas, de forma segura y eficiente, así como para la mitigación de las externalidades negativas generadas por la misma, **por lo cual, para la autorización de cualquier proyecto al interior del predio, el solicitante debe dar cumplimiento pleno a las siguientes condicionantes generales:**

1 Derechos de desarrollo aplicables al predio

- a) **Previo a su desarrollo, deberá contar con las factibilidades de servicios de agua potable y de alcantarillado sanitario y pluvial, así como de los servicios de electrificación, emitidos por las autoridades correspondientes.**
- b) Toda acción urbanística (desarrollo inmobiliario, construcción, fusión, subdivisión, reconocimiento de vialidad, etc.) que se desarrolle en la totalidad o parcialidad del predio deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor, el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro y reglamentación derivada de las anteriores que aplique de acuerdo al proyecto.

2 Integración a la red de movilidad urbana municipal

- a) Se deberá presentar un Estudio de Impacto en Movilidad, de conformidad con los alcances y contenidos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad, el cual deberá considerar como parte de su análisis, el impacto vial potencial generado por el proyecto dentro de su zona de influencia, considerando el uso de suelo y giros pretendidos, cantidad de usuarios esperados, etc. Así mismo deberá incluir las acciones propuestas de mejora de las condiciones actuales de la movilidad urbana dentro de la zona de influencia del proyecto para su realización por parte del solicitante. Dicho estudio deberá ser presentado ante la Secretaría de Movilidad para su análisis y emisión del Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se asentarán las acciones específicas de mitigación y compensación en materia de movilidad urbana que deberán ser cumplimentadas por el solicitante a fin de mitigar y compensar el impacto en la movilidad urbana generado y garantizar la adecuada integración del proyecto a la red de movilidad urbana municipal.
- b) Los accesos y salidas vehiculares deberán estar debidamente señalizados y delimitados, el diseño de dichos accesos y salidas vehiculares deberá garantizar que durante las maniobras de acceso y salida vehicular se cuente con la visibilidad adecuada de los peatones, ciclistas y automovilistas que circulen a lo largo de la vía pública.
- c) Cualquier puerta o reja de acceso a los predios deberá abatir hacia el interior del predio sin obstaculizar ni invadir el espacio de banqueta
- d) Las rampas de acceso y salida que requiera el proyecto deberán ubicarse completamente al interior del predio sin invadir las banquetas ni modificar sus niveles y deberán contar con la señalética necesaria para garantizar su adecuado funcionamiento. De conformidad con el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, las rampas vehiculares tendrán una pendiente máxima de 15%, con una anchura mínima de circulación en rectas de 2.50 metros y, en curvas de 3.50 metros con radio mínimo de 7.50 metros al eje de la rampa. Toda rampa de salida deberá terminar a una distancia mínima de 5 metros, antes del alineamiento, en esta distancia de 5 metros se podrá permitir una pendiente máxima del 5% hasta su incorporación con el nivel de banqueta. Después del alineamiento se deberá respetar la pendiente longitudinal y transversal de la banqueta a fin de no generar rampas o desniveles en banqueta que constituyan obstáculos para la circulación peatonal y la accesibilidad universal, la incorporación vehicular a la vialidad desde el nivel de banqueta podrá realizarse mediante la generación de una guarnición de tipo pecho de paloma, únicamente frente a los accesos vehiculares, siempre y cuando la sección mínima de banqueta libre de desniveles y obstáculos verticales y horizontales sea igual o mayor a 1.20 metros.

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

- a) En concordancia con lo establecido en el Artículo 23 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LEGEEPA), que señala que se deberán ordenar los usos de suelo "... buscando su diversidad y eficiencia, evitando el desarrollo de esquemas segregados y unifuncionales...", y toda vez que tales proyectos generan mayor dependencia del uso del automóvil y no promueven la movilidad no motorizada, se deberá generar una mezcla armónica de giros, de conformidad con las compatibilidades autorizadas para el uso de suelo asignado al predio.
- b) Cualquier proyecto a realizarse deberá garantizar que los giros que conformen el proyecto no generen contaminación visual, o contaminación por emisión de ruido, por emisión de energía térmica, por emisión de energía lumínica, por emisión de vibraciones, etc. que rebasen los límites establecidos, apegándose a lo establecido en el Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable, debiendo garantizar que no se generen molestias a la población.
- c) Las construcciones deberán contar con diseño, materiales, tecnologías y/o procesos constructivos que garanticen la no afectación y no contaminación a las propiedades contiguas, a la vía pública, a los usos y giros existentes en el entorno inmediato, y a los diversos

giros que se ubiquen al interior del proyecto, particularmente a las zonas con usos de suelo habitacionales existentes. Dicho acondicionamiento será indispensable a fin de otorgar las licencias de construcción y de funcionamiento correspondientes.

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

4 Dotación de estacionamientos

a) No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento al frente del predio con acceso directo desde la vía pública, a fin de promover la seguridad de peatones y ciclistas y minimizar las afectaciones al funcionamiento de la vialidad que da acceso al predio.

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

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

5 Integración sustentable con el medio ambiente

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

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

6 Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

a) Se deberán generar zonas de transición público – privada en el acceso al predio, a fin de generar transiciones urbanas de calidad desde la vía pública. Dichas zonas deberán tener una prioridad peatonal, con accesibilidad universal y una superficie acorde a los flujos esperados generados por el proyecto de conformidad con cada uso o giro, a fin de que se conformen como zonas estanciales que permitan la espera y flujo de los usuarios finales del proyecto, sin entorpecer la movilidad peatonal en las banquetas con frente al predio, contribuyendo así a mejorar la imagen urbana de la zona, el funcionamiento de la vía pública y la integración del proyecto a su contexto inmediato y mejorando la seguridad de los peatones al delimitar los flujos vehiculares de los peatonales al interior del predio.

b) Las áreas de transición público – privada que se realicen deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente y seguro que promueva la movilidad no motorizada, mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, y mediante la ejecución de parques de bolsillo, terrazas, jardines o plazas al frente del predio, equipados con elementos de mobiliario urbano que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a la imagen urbana del Municipio de Querétaro. Dichas áreas únicamente podrán estar delimitadas con elementos que permitan la visibilidad desde y hacia la vía pública, tales como vallas o muretes con altura menor a 0.90 centímetros o rejas con alta permeabilidad visual, y no podrán ser muros ciegos.

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

d) Los alineamientos con frente a vía pública del predio deberán estar libres de muros ciegos, toda vez que dichos elementos desincentivan la movilidad peatonal, generan un impacto negativo en la percepción de seguridad y reducen la calidad de la imagen urbana. Los muros que se coloquen sobre los alineamientos deberán permitir la permeabilidad visual entre el interior del predio y el exterior mediante la disposición de vanos, garantizando una relación vano-macizo con al menos el 40% de vanos respecto la superficie

total de la fachada ubicada sobre los alineamientos con frente a vía pública, o en su caso mediante la disposición de fachadas acristaladas, rejas u otros elementos que permitan una alta permeabilidad visual.

e) El proyecto arquitectónico deberá considerar el diseño de la totalidad de sus fachadas, buscando la integración armónica con el contexto urbano existente.

7 Integración armónica de edificaciones en altura

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

b) Las edificaciones deberán garantizar que no se genere afectación a los predios vecinos por generación de sobras o afectación a la imagen urbana.

8 Inclusión de infraestructura para la movilidad peatonal y accesibilidad universal

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

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

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

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

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

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

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

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

c) No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de la banqueteta a lo largo de los alineamientos para generar accesos al predio. Cualquier desnivel o rampa necesario para acceder al predio deberá iniciar desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banqueteta, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante la habilitación de una rampa únicamente sobre la franja de servicio en el margen de la banqueteta contiguo al arroyo vehicular, respetando la franja de circulación peatonal libre de obstáculos, desniveles y rampas de al menos 1.50 metros.

d) Los materiales y acabados de las banquetas deberán ser acordes a los existentes, cualquier modificación de los materiales deberá ser autorizada por la Secretaría de Movilidad, siempre y cuando sea armónica con las banquetas existentes en la zona y coherente con el material de las banquetas a lo largo de la calle en la que se ubica el predio y seguro para los peatones.

9 Dotación de infraestructura ciclista

a) Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento con capacidad para 1 bicicleta por cada 100 m² de construcción, que sean integrados en el proyecto, debiendo localizarlos repartidos de manera homogénea al interior del predio en zonas de uso común o de transición público-privada, cercanos a los accesos principales de las edificaciones y con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta.

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

En caso de que el H. Ayuntamiento autorice la solicitud motivo de análisis, el promotor deberá dar cumplimiento a todas las condicionantes establecidas en el Acuerdo de Cabildo correspondiente en tiempo y forma, las cuales serán asentadas en el Dictamen de Uso de Suelo correspondiente. Si el solicitante incurre en incumplimiento de cualquiera de las condicionantes impuestas, no será posible la autorización de trámites o permisos derivados del referido Acuerdo.

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

15. Recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento las opiniones técnicas citadas en los antecedentes del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5662/2018 de fecha 15 de Agosto 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.”

16. 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 que requiera el proyecto a desarrollar, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para el inmueble identificado como Fracción 1 (conocido como Faro 1) de las que se subdividió el Macrolote 1, de la manzana 1, conocido como Faro 1, del Fraccionamiento Balcones de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, citada dentro del considerando 12 del presente Acuerdo...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de agosto de 2018, en el punto 5, apartado IV, inciso 32, 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 que requiera el proyecto a desarrollar, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para el inmueble identificado como Fracción 1 (conocido como Faro 1) de las que se subdividió el Macrolote 1, de la manzana 1, conocido como Faro 1, del Fraccionamiento Balcones de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica citada en el considerando 12 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. 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 debiendo remitir copia certificada de dicho documento 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; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

TERCERO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las opiniones técnicas citadas en los Considerandos 12 y 14 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de éste Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

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/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO. Se instruye a la Unidad Municipal de Protección Civil, a fin de evalúe el proyecto pretendido por el promotor e indique las características que deberán ser integradas al proyecto urbano y arquitectónico, hasta dar su Visto Bueno a dicho proyecto.

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

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

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, 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, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, y notifique a la persona moral denominada “Grupo Noder” S.A de C.V. a través de su Representante Legal”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 22 DE AGOSTO 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 20 de marzo de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab/Ha, Comercio y Servicios (H6CS), Ampliación de Fraccionamiento, así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y altura máxima permitida para diversos predios identificados como Fracción de terreno perteneciente al predio rustico denominado Parte Oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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; el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno, 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 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 Habitacional con Densidad de Población de 600, Hab/Ha, Comercio y Servicios (H6CS), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y altura máxima permitida para diversos predios identificados como Fracción de terreno perteneciente al predio rustico denominado Parte Oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

9. Que en fecha 19 de febrero de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito S.A. de C.V. solicita el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab/Ha, Comercio y Servicio (H6CS), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.8, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) 6.0 y una altura máxima permitida a 30 niveles, para los predios identificados como Fracción de terreno perteneciente al predio rustico denominado Parte Oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas con claves catastrales: 140100116025124 con una superficie 2,915.55 m2, 140100116025121 con una superficie de 2,915.55 m2, 140100116025122 con una superficie de 2,915.55 m2, 140100116038002 con superficie de 300 m2, 140100116038001 con superficie de 300 m2, 140100116025128 con una superficie 3,301.20 m2, 140100116025123 con una superficie 1,878.59 m2, 140100116025126 con una superficie de 2,539.00 m2, 140100116025127 con una superficie de 2,916.43 m2, 140100116025129 con una superficie de 2,915.55 m2, 140100116025138 con superficie de 1,634.60 m2, 140100116025141 con superficie de 1,081.180 m2, 140100116025136 con superficie de 1,500.00 m2 y 140100116025137 con superficie de 1,500.00 m2, ubicados en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, radicándose el expediente **043/DAI/2018**.

10. Se acredita la propiedad del predio y la debida representación, a través de los siguientes instrumentos:

10.1 Escritura Pública número 14,388 de fecha 18 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del licenciado Fernando Lugo García Pelayo, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 24, de la Demarcación Notarial del Estado de Querétaro, la cual acredita la debida constitución de la persona moral denominada Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito S.A. de C.V., así como la debida representación del C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez.

10.2 Escritura Pública número 49,203 de fecha 31 de agosto de 2017, pasada ante la fe del licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaria Pública número 30, de la Demarcación Notarial del Estado de Querétaro, consistente en el Contrato de Fideicomiso de Administración Inmobiliaria número 19364 a favor de Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito S.A. de C.V.

10.3 Escritura Pública número 48,362 de fecha 26 de julio de 2017, pasada ante la fe del licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaria Pública número 30, de la Demarcación Notarial del Estado de Querétaro, consistente en el Contrato de Compra-venta a favor de Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito S.A. de C.V.

11. En cumplimiento al precepto legal, referido en el considerando 7, mediante oficio SAY/DAI/402/2018 del 05 de marzo de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, de la cual es Titular el C. Daniel Rodríguez Parada; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En observancia a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica relativa al Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab/Ha, Comercio y Servicios (H6CS), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y altura máxima permitida para diversos predios identificados como Fracción de terreno perteneciente al predio rustico denominado Parte Oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez, Representante Legal de Desarrolladora e Inmobiliaria el Cerrito, S.A. de C.V., solicita se autorice el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab/ha. (H4) a habitacional con densidad de población de 600 hab/ha., comercio y servicios, modificación a la normatividad de zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.8, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 6.0, así como de altura máxima de construcción de 30 niveles, para los predios identificados como fracción de terreno perteneciente al predio rústico denominado parte oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, identificados con clave catastral: 140100116025124 con una superficie de 2,915.55 m2, 140100116025121 con una superficie de 2,915.55 m2, 140100116025122 con una superficie de 2,915.55 m2, 140100116025128 con una superficie de 3,301.20 m2, 140100116038002 con superficie de 300 m2, 140100116038001 con superficie de 300 m2, 140100116025123 con una superficie de 1,878.59 m2, 140100116025126 con una superficie de 2,539.00 m2, 140100116025127 con una superficie de 2,916.43 m2, 140100116025129 con una superficie de 2,915.55 m2, 140100116025138 con una superficie de 1,634.60 m2, 140100116025141 con una superficie de 1,081.180 m2, 140100116025136 con una superficie de 1,500.00 m2, 140100116025137 con una superficie de 1,500.00 m2, delegación municipal de Villa Cayetano Rubio.

2. A través de la Escritura 14,388 de fecha 18 de Diciembre de 2002, documento pasado ante la fe del Licenciado Fernando Lugo García Pelayo, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 24, se hizo constar la Contrato de Sociedad por el que se constituyó la persona moral denominada “Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en la que se designa como Presidente del Consejo de Administración al señor Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez, otorgando para su ejercicio Poder general actos de disposición y dominio respecto de los bienes de la sociedad o de sus derechos reales o personales.

3. Mediante Escritura número 49,203 de fecha 31 de agosto de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de esta Demarcación Notarial y del Patrimonio Inmobiliario Federal, hace constar el contrato de fideicomiso de administración inmobiliaria identificada con el número “19364” con derecho de reversión que celebran, por una parte, la persona moral denominada “Grupo Inmobiliario y Constructor de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable en su condición de Fideicomitente y Fideicomisario “A” y Desarrolladora e Inmobiliaria “El Cerrito” S.A. de C.V. a través de su representante el C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez, en su carácter de fideicomitente y Fideicomisaria “B”, es de destacar que en el citado documento, se acredita la propiedad de los predios que son motivo del presente estudio y que corresponden a fracciones de terreno, pertenecientes al Predio rústico denominado Parte Oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, mismos que se identifican con clave catastral y superficie de terreno, conforme a la siguiente tabla descriptiva:

Clave Catastral	Superficie en m2
14 01 001 16 025 124	2,915.55 m2
14 01 001 16 025 121	2,915.55 m2
14 01 001 16 025 122	2,915.55 m2
14 01 001 16 038 002	300 m2
14 01 001 16 038 001	300 m2
14 01 001 16 025 128	3,301.20 m2
14 01 001 16 025 123	1,878.59 m2
14 01 001 16 025 126	2,539.00 m2
14 01 001 16 025 127	2,916.43 m2
14 01 001 16 025 129	2,915.55 m2
14 01 001 16 025 138	1,634.60 m2
14 01 001 16 025 141	1,081.18 m2
14 01 001 16 025 136	1,500.00 m2
14 01 001 16 025 137	1,500.00 m2
TOTAL	28,613.20 m2

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observa que el fraccionamiento Loma Dorada se encuentra en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4).

5. De acuerdo con los datos de la escritura de propiedad, los predios corresponden a fracciones del predio original que fueron lotificados por el propietario con calles propuestas internas sin contar con las autorizaciones correspondientes, por lo que no tienen una conexión definida con la estructura vial pública de la zona, en base a lo cual y con el objeto de incorporar los predios en estudio, el promotor presenta un proyecto de Ampliación de Fraccionamiento denominado La Ermita en su etapa 2, así como crear lotes y proyecto de conexión vial con paso superior sobre vialidad preexistente denominada Loma de Pinal de Amoles, a través de algunos de los desarrollos con los que colinda, siendo el más cercano el fraccionamiento La Ermita, hasta desembocar con Avenida Constituyentes, que permita dar acceso tanto a los lotes del promotor, como al resto de lotes generados en el mismo proyecto de la Ex Hacienda de Carretas y que se encuentran ubicados entre los fraccionamientos Milenio III y Loma Dorada, y que actualmente no tienen acceso hacia una vialidad pública reconocida ni urbanizada. La creación de la vialidad denominada Puente Miracle cuenta con autorización por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Dirección de Ecología para los trabajos de remoción y movimiento de vegetación existente; así mismo se señala que deberá ser de inversión Público-Privada con el Municipio de Querétaro, por lo cual se deberá presentar presupuesto de obras ante la Dependencia correspondiente, con la finalidad de tener la aprobación por las distintas Dependencias de CONAGUA, CEI Y Servicios de Obra Municipal; la cuantificación de la obra privada posteriormente se señalará como obra del Municipio de Querétaro y se cuantificará a favor de éste para una posible compensación de derechos en favor del Desarrollador; siempre y cuando se encuentre completamente realizada y aprobada como Vialidad Municipal.

En cuanto a la Ampliación de Fraccionamiento La Ermita etapa 2, ya que se trata de un Fraccionamiento Autorizado con Licencias y Permisos vigentes, deberán integrarse estos lotes a la lotificación actual, generando una Relotificación, la cual se Autoriza con Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de lotes para la Ampliación etapa 2, generando que se integre la conexión vial e infraestructura objeto de estudio. Deberá solicitar ante la Dirección de Desarrollo Urbano la modificación a los planos Autorizados, considerando la zona de ampliación de Fraccionamiento y licencias de ventas autorizada en razón de ser Fraccionamiento concluido.

Adicional a lo anterior, se debe garantizar la introducción de los servicios de infraestructura urbanos necesarios para el desarrollo de los predios, respetando la conexión vial prevista para el resto de predios de la zona, por lo que se presenta el proyecto con la lotificación urbana actual, a fin de verificar la ubicación prevista de la calle que se denomina en los documentos de propiedad como Misión Miracle

y que los lotes en estudio formen parte de la calle, así como de la propuesta de lotificación o integración, previo a determinar su proyecto.

6. El uso de suelo predominante en la zona es habitacional, con viviendas de tipo residencial y residencial medio en los fraccionamientos Loma Dorada, Vista Dorada, La Ermita y Milenio III colindantes, con desarrollos de vivienda en una y dos plantas de construcción y con densidades de población heterogéneas, en los que se han construido desarrollos habitacionales verticales que se han integrado a la zona conservando el carácter residencial, por lo que el área en que se encuentran los predios en estudio es apta para la construcción de vivienda vertical.



7. En lo que se refiere a la petición presentada por el promotor, manifiesta su intención de llevar a cabo en los predios en estudio desarrollos para uso mixto que incluye uso habitacional, comercial y de servicios, por lo que requiere incorporar el uso de servicios, con edificios verticales con lo que generaran una visual e imagen urbana acorde a las políticas señaladas en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, sin que afecte a las construcciones colindantes dada su ubicación, así mismo el promotor manifiesta la necesidad de que su proyecto considere su desarrollo con una altura de construcción para 30 niveles, lo que se permitiría dar un mayor aprovechamiento al terreno, así como parámetros mayores a los establecidos en la tabla normativa por zonificación, para lo cual requiere modificar la normatividad por zonificación con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), respecto a la modificación de Coeficientes de Utilización de Suelo, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad	Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.75	0.8	+0.05
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	3.00	6.0	3.0
Altura Máxima	4 Niveles	30 niveles	+26 niveles

8. De acuerdo con la densidad de población de 400 hab./ha. asignada al predio por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, considerando que los predios en estudio conforman una poligonal con superficie de 28,613.20 m2 , el promotor estaría en posibilidad de llevar a cabo un proyecto habitacional para desarrollar un máximo de 224 viviendas, siendo que para la densidad de población de 600 hab./ha., solicitada por el promotor, se pueden llevar a cabo hasta 336 viviendas, lo que equivale a desarrollar 112 viviendas adicionales.



9. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que la poligonal conformada por los predios en estudio, se encuentran sin construcción en su interior, carecen de servicios de infraestructura y de conectividad vial, se cuenta con una pendiente descendente en sentido norte a sur, con una inclinación aproximada mayor a 30° de pendiente.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera Viable el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 400 hab/ha. (H4) a Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha., y Servicios, así como la Modificación a la normatividad de zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 6.0 Concepto Normatividad Proyecto Diferencia Coeficiente de Ocupación de suelo (COS) 0.75 0.8 + 0.05 Coeficiente de utilización de suelo (CUS) 3.00 6.0 – 3.0 Altura máxima 4 Niveles 30 niveles + 26 niveles a 0.8, así como de Altura Máxima de construcción de 30 niveles, para los predios ubicados en la Fracción de terreno perteneciente al predio rústico denominado Parte Oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, identificados con clave catastral: 140100116025124 con una superficie de 2,915.55 m² , 140100116025121 con una superficie de 2,915.55 m² , 140100116025122 con una superficie de 2,915.55 m² , 140100116025128 con una superficie de 3,301.20 m², 140100116038002 con superficie de 300 m², 140100116038001 con superficie de 300 m², 140100116025123 con una superficie de 1,878.59 m², 140100116025126 con una superficie de 2,539.00 m², 140100116025127 con una superficie de 2,916.43 M² , 140100116025129 con una superficie de 2,915.55 m², 140100116025138 con una superficie de 1,634.60 M² , 140100116025141 con una superficie de 1,081.180 m², 140100116025136 con una superficie de 1,500.00 m² , 140100116025137 con una superficie de 1,500.00 m², delegación municipal de Villa Cayetano Rubio, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, y en caso de que se Autorice, presentar:

- Se presentó el proyecto de Ampliación de Fraccionamiento y lotificación actual de la zona, para verificar que los predios no formen parte de las vialidades previstas y verificar la continuidad hacia los predios colindante que resultaron de la lotificación del predio origen.
- 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 de construcción y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados tanto por el Código Urbano del Estado de Querétaro como por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar y bajo el parámetro de coeficientes y altura máximos autorizados.
- 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, verificando la integración vial y continuidad para lotes colindantes, 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.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- Debe garantizar la conectividad a través de una vialidad pública reconocida, y en su caso llevar a cabo las obras necesarias, que le permitan llevar a cabo la vialidad que le de acceso al predio, considerando un paso superior a la vialidad denominada Loma de Pinal de Amoles, respetando su respectivo derecho de paso, liberando así la superficie de tierra necesaria a su costa, y transmitirla a favor del municipio mediante escritura pública, así como tramitar el reconocimiento de nomenclatura.
- El Fraccionamiento La Ermita debe dejar una vialidad que permita dar continuidad para conectividad vial de la Ampliación de Fraccionamiento, con los predios ubicados al norponiente del Fraccionamiento actual, por lo que no se podrá delimitar la continuidad de la misma, como lo refiere el presente Acuerdo.

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

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento 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.

- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.

- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.

- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

13. Recibido 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/1672/2018 de fecha 14 de marzo 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 Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab/Ha Comercio y Servicio (H6CS), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y altura máxima permitida para diversos predios identificados como Fracción de terreno perteneciente al predio rustico denominado Parte Oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de marzo de 2018, en el Punto 3, Apartado VI, Inciso 26, del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab/Ha Comercio y Servicio (H6CS), Ampliación de Fraccionamiento, así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y altura máxima permitida para diversos predios identificados

como Fracción de terreno perteneciente al predio rustico denominado Parte Oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la Opinión Técnica citada dentro del considerando 12 del presente Acuerdo.

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

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

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

QUINTO. El 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, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique a la persona moral denominada Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito S.A. de C.V., a través de su representante legal...".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 21 DE MARZO 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 13 de febrero 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), bajo la modalidad de Corredor Urbano (COU), para la fracción norte con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra de la Parcela 78 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo en la 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. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), bajo la modalidad de Corredor Urbano (COU), para la fracción norte con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra de la Parcela 78 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo en la Delegación Municipal Epigmenio González.

8. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento el 14 de septiembre y 05 de octubre del 2016, signados por los CC. Aarón Manzúr Rodríguez y Fernando Quijada Feregrino, solicitaron el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para la Parcela 78 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, Municipio de Querétaro, radicándose el expediente 247/DAI/2016.

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

9.1 Escritura Pública número 22,664 (veintidós mil seiscientos sesenta y cuatro), del 31 de diciembre del 2012, otorgada ante la fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 2 de la ciudad de San Juan del Río, Querétaro, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Querétaro, el 18 de marzo de 2015, bajo el folio inmobiliario 236207/3.

10. Mediante los oficios SAY/DAI/2008/2016 y SAY/DAI/1011/2017, del 10 de octubre del 2016 y 12 de mayo de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

11. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/1505/2017, del 27 de noviembre de 2017, la opinión técnica 258/17, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), bajo la modalidad de Corredor Urbano (COU), para la fracción norte con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra de la Parcela 78 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo en la Delegación Municipal Epigmenio González cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. Aarón Manzúr Rodríguez y Fernando Quijada Feregrino, solicitan el **cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso de suelo Comercial y de Servicios, para una Fracción de la Parcela 78 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo y de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a Habitacional con Densidad de Población de 300 hab./ha. y Servicios, para la Fracción sur de la Parcela 78 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo; Delegación Municipal Epigmenio González.**

2. Se acredita la propiedad de la Parcela 78 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, a favor de los CC. Fernando Quijada Feregrino y Aarón Manzúr Rodríguez, mediante escritura 22,664 de fecha 31 de diciembre de 2012, documento pasado ante la fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Notario Adscrito a la Notaría número 2 de la demarcación Notarial de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 236207/0003 de fecha 18 de marzo de 2015.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, la Parcela 78 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, cuenta con una superficie de 34,155.78 m².

3. De acuerdo con la petición del promotor, la Parcela 78 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo la comprenden tres fracciones, las cuales de revisión a la cartografía con que se cuenta en la Dirección de Desarrollo Urbano, se estima que contarían con las siguientes superficies:

- Fracción Norte con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra (que el promotor identifica como fracción I), con superficie de 20,648.34 m².
- Fracción Central (identificada por el promotor como fracción II), con superficie de 12,678.23 m².
- Fracción sur (identificada por el promotor como fracción III), cuenta con una superficie aproximada de 829.21 m².

4. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que la parcela 78 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, las fracciones norte y sur cuentan

con uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE) y una fracción correspondiente a la tercera parte de la superficie ubicada en la parte central, cuenta con un uso suelo de Espacio Abierto (EA).

Se hace notar que en la parte central, pasa un escurrimiento pluvial que atraviesa en sentido longitudinal oriente - poniente la parcela 78 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, y que concurre con el denominado Bordo de El Salitre colindante al oriente de la parcela.

5. Derivado de lo anterior y de consulta a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano referido, que se encuentra en la página web del municipio de Querétaro, se verificó que el uso comercial y de servicios (CS), solicitado por el promotor, se considera como un uso prohibido en predios con uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE) y Espacio Abierto (EA), con los que cuenta la Parcela en estudio.

6. Así mismo y de conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que la parcela se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental, número 100, denominada Zona Urbana de Querétaro, cuya política es urbana y en donde la compatibilidad del suelo se considera para los siguientes destinos: Conservación y Forestal (CF); Cauces y Cuerpos de Agua (CA); Agropecuario (AGP); Extractivo (EX); Áreas Verdes y Recreativas Rurales (AVR); Parques Urbanos y Recreativos (PUR); Turismo Alternativo (TA); Equipamiento y Servicios Rurales (ESR); Zonas de Salvaguarda y Riesgo (ZSR) y urbano (URB).

7. Derivado de lo referido en el antecedente anterior, la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, mediante memorándum DEM/142/2016, refiere que la Parcela 78 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental No. 100 "Zona Urbana de Querétaro", que tiene Política Urbana.

Adicionalmente señala que la parcela tiene política urbana, y en el caso de pretender establecer un proyecto habitacional, comercial o industrial, no es necesario una modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro. No obstante, refiere que debido a que en el predio se tiene presencia de vegetación natural y que pasa un escurrimiento que proviene del Bordo El Salitre, se deben considerar las Estrategias de Desarrollo Urbano, *EDU-04 "No permitir la autorización, regularización o el establecimiento de asentamientos humanos que no tengan bases técnicas y jurídicas ambientales, incluyendo zonas de recarga hidrológica, así como las identificadas en los Atlas de Riesgo, con pendientes mayores a 20° o zonas de influencia de instalaciones que puedan representar una amenaza químico- tecnológica, sanitaria o cualquier otra que pueda representar un riesgo para la población"* y *EDU-07 "Utilizar especies de flora nativa en la forestación y reforestación de áreas verdes, parques y jardines de los desarrollos inmobiliarios. En caso de existir especies nativas en el área a desarrollar estas deben ser reutilizadas y/o reubicadas preferentemente en las áreas verdes del proyecto, o aledañas a zonas con una cobertura aceptable de vegetación natural"*

8. El acceso a la Parcela 78 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, se da a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad de carácter metropolitano que sirve de enlace entre la zona oriente y poniente de la ciudad, desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación que cuenta con 6 carriles a contraflujo, contando con un área que divide ambos sentidos de circulación la cual a su vez cumple la función de camellón, haciendo notar que se ha desarrollado un camino de terracería en la lateral de la vialidad y colindante con el predio en estudio, el cual no cuenta con servicios de infraestructura vial y urbana, así como de obras viales adicionales de incorporación y desincorporación hacia los carriles centrales, carriles que se consideran necesarios dado el carácter de la vialidad, lo que permitiría mejorar la distribución del tráfico local en una zona de inminente crecimiento, a través de la modernización de las vías de comunicación.

9. La Parcela en estudio colinda con parcelas del Ejido San Pablo que cuentan a su vez con uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE) y Espacio Abierto (EA), a las que atraviesan escurrimientos pluviales que inciden en la parte central del predio y que se canalizan hacia el bordo de agua denominado El Salitre ubicado al oriente, lo que limita su desarrollo con actividades urbanas en la sección central de la parcela, no obstante la fracción norte con acceso por el Anillo Vial II Fray Junípero Serra colinda con el Asentamiento Humano denominado San Juan al poniente, ocupado con construcciones habitacionales principalmente desarrolladas en dos niveles, estableciendo sobre dicha vialidad actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad, observando limitaciones en la cobertura de servicios de infraestructura urbana, tales como alumbrado público, banquetas, un sistema de conducción de agua potable, drenaje y alcantarillado, observando líneas de energía eléctrica, ya que los colonos de asentamiento han dotado de servicios a medida que se van instalando, lo que ha generado una estructura urbana dispersa, con una movilidad urbana limitada y con deficiencia en la estructura vial, de servicios e infraestructura.

10. En lo que se refiere a las actividades Comerciales y de servicios que el promotor pretende desarrollar en la fracción norte, el promotor no presenta una propuesta del proyecto para su análisis, haciendo notar que el citado instrumento de planeación urbana considera para predios con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra ubicados, una zonificación secundaria para Corredor Urbano, para actividades de mediana y alta intensidad que incluye el uso habitacional predominante en la zona, el cual para el sitio correspondería a 300 hab/ha, considerando en su propuesta conservar la parte central y generar vivienda en la fracción sur, la cual está desagregada de la zona urbana en proceso en este momento, sin que se tenga prevista una estructura vial y de servicios necesarios para su integración a los usos urbanos existentes al poniente.

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el acceso al predio se da a través de una vialidad desarrollada a base de terracería, que corre en paralelo con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad con la que presenta un nivel por debajo de su trayecto de aproximadamente 2.00 metros, y sin que se cuente con un carril de incorporación y desincorporación independiente; Actualmente la Parcela se encuentra libre de construcción, contando en su interior con vegetación a nivel de arbustos y matorrales, careciendo en la zona de infraestructura básica urbana y sin conexión con la zona urbana de El salitre.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso de suelo a comercial y servicios bajo la modalidad de Corredor Urbano (CoU), para la fracción norte con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra y superficie estimada de 20,648.34 m², de la Parcela 78 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, en la delegación Epigmenio González de esta ciudad, y así mismo se considera NO VIABLE el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a Habitacional con Densidad de Población de 300 hab./ha. y Servicios para la Fracción sur con una superficie aproximada de 829.21 m².**

Lo anterior dado que la fracción norte tiene acceso a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria con carácter regional que permite el desarrollo de actividades como la propuesta afines a un corredor urbano, por lo que el uso que se pretende dar a dicha fracción no modifica la estructura urbana de la zona, al encontrarse en un área en proceso de consolidación con actividades similares con actividades de mediana y baja intensidad, destacando que se pretende desarrollar un proyecto que cumpla con la normatividad que señala el plan parcial para la zona, siempre y cuando cuente con la validación de las dependencias correspondientes, en relación a los estudios geotécnicos necesarios por los escurrimientos pluviales de la zona, siendo que para el caso de pretender desarrollar vivienda la densidad de población será de 300 hab/ha, lo que permitirá la consolidación de la zona, en congruencia con la capacidad de soporte del medio y de la infraestructura de la zona, que evite generar vacíos urbanos y la especulación por el valor de mercado del terreno, de conformidad con lo señalado en el Plan municipal de desarrollo 2015 – 2018, debiendo conservar con los usos asignados de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE) y de Espacio Abierto (EA) del resto de la parcela, al ubicarse en una zona no prevista para su incorporación en este momento a actividades con usos urbanos dadas sus características físicas y ubicación, desagregada de las áreas urbanas, así como no contar con servicios de infraestructura vial (banquetas, pavimentos) y urbana necesarios para su desarrollo (agua potable, drenaje, alcantarillado, alumbrado público), lo que genera áreas con una estructura vial y urbana dispersa que limita la movilidad urbana desarrollo, debiendo dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario de la Parcela debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda.
- Previo a la autorización de sus proyectos, el promotor debe obtener por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, la factibilidad de los servicios de infraestructura, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar el dictamen al estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Agua u organismos operadores correspondientes, 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 indicadas, 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, derivado de los escurrimientos pluviales que pasan en la sección central del predio.

- 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, subdivisión 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 alineamiento carretero emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y/o Comisión Estatal de Infraestructura o dependencia correspondiente, al tener el predio frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, así como el dictamen de Impacto Vial avalado por la Secretaría de Movilidad y/o Comisión Estatal de Caminos, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público hasta su conexión hacia la zona urbana más próxima, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del 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 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 autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor 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, previo a su publicación en los medios oficiales.
- Otorgando 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.
- En caso de que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría General de Gobierno.
- 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 el promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el Promotor...”

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 11 once del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/774/2018 de fecha 07 de febrero del 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.”

13. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Autorización del Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), bajo la modalidad de Corredor Urbano (COU), para la fracción norte con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra de la Parcela 78 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo en la Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de febrero de 2018, en el punto 5, apartado VI, inciso 16, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), bajo la modalidad de Corredor Urbano (COU), únicamente para la fracción norte con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra de la Parcela 78 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo en la Delegación Municipal Epigmenio González, de acuerdo a la Opinión Técnica, señalada en el considerando 11 once 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 11 once del presente Acuerdo, así como a las condicionantes emitidas por la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que

se generen y determinen en dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" vigente, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

SÉPTIMO. Los propietarios deberán presentar y obtener el visto bueno por parte de la Comisión Nacional del Agua y/o la Comisión Estatal de Aguas, respecto al estudio Hidrológico que se requiera para su proyecto, derivado de la cercanía con el Bordo El Salitre, en el que se deberán señalar las áreas de restricción de construcción que se pudieran considerar por el cuerpo de agua señalado. Así como por los escurrimientos pluviales que se pudieran generar al interior del predio, por lo que previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la autoridad municipal correspondiente, deberá presentar el cumplimiento a las observaciones y medidas de mitigación que le sean indicadas por las dependencias referidas.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal de Epigmenio González y notifique a los CC. Aarón Manzúr Rodríguez y Fernando Quijada Feregrino".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 CATORCE DE FEBRERO 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 29 de mayo del 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Industria Liger, para las fracciones I, II, III y IV de la Parcela 332 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 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 recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento, signados por los propietarios de las cuatro fracciones de la parcela 332 Z-1 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en los cuales señalan:

5.1 con fecha 19 de julio del 2017, el C. Jaír Guillermo Urias Limón, representante legal de PLX Industrial S.A de C.V, solicita respecto de la fracción I: *“...es mi intención solicitar el cambio de uso de suelo tipo PEA (Protección Ecológico Agrícola) a Industria Liger...el proyecto a desarrollar que consiste en un lote para construir una bodega con superficie de 6000 m² techados en un terreno con una superficie de 10,867.62 m²”,* radicándose el expediente **175/DAI/ 2017**.

5.2 Con fecha 03 de octubre del año 2016, el C. Eleazar Estrada López solicita respecto de la fracción II: *“...requiero el cambio con uso de suelo Industria Liger (IL) del proyecto a desarrollar que consiste en un lote para construir una bodega con superficie de 2,868 m² techados en un terreno con superficie de 4,910.16 m²...”,* radicándose el expediente **271/DAI/2016**.

5.3 Así mismo en fecha 03 octubre de 2016, respecto de la fracción III: *“...requiero el cambio con uso de suelo Industria Liger (IL) del proyecto a desarrollar que consiste en un lote para construir una bodega con superficie de 2,000 m² techados en un terreno con una superficie de 14,389.30 m²...”,* radicándose el expediente **270/DAI/2016**.

5.4 Finalmente en fecha 4 de octubre de 2016, se presentó escrito respecto de la fracción IV: *“...requiero el cambio de uso de suelo Industria Liger (IL) del proyecto a desarrollar que consiste en 20 lotes para construir 20 bodegas con superficie de 600 m² techados en un terreno con una superficie de 26,155 m²...”,* radicándose el expediente **276/DAI/2016**.

Las fracciones antes señaladas comparten domicilio en Parcela 332, Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui Querétaro.

6. Se acredita la propiedad de la Parcela 332 Z-1 P 1/2 del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, a favor del C. Eleazar Estrada López, mediante Título de propiedad 000000008219, de fecha 03 de marzo de 2016, documento emitido por el Registro Agrario Nacional, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario número 00529907/0001 de fecha 16 de marzo de 2016.

7. Se autorizó el 12 de mayo de 2016, por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, la Licencia de subdivisión de predios FUS201600175, a través de la cual se subdivide la Parcela 332 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui en 4 fracciones, siendo motivo de la solicitud de cambio de uso de suelo, la fracción I, con superficie de 10,867.624 m² con clave catastral 14031106565218641; la fracción II, con superficie de 4,910.16 m² con clave catastral 140311065218642; la fracción III, con superficie de 14,389.309 m² con clave catastral 140311065218643; la fracción IV, con superficie de 26,154.756 m² con clave catastral 140311065218640.

8. Mediante escritura Pública número 31,254, de fecha 12 de julio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la notaría pública número 33 de la ciudad de Querétaro, se hace constar la protocolización de la subdivisión que se otorga a solicitud del C. Eleazar Estrada López, respecto a la autorización para subdividir en cuatro fracciones la Parcela 332 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00542622/0001, 00542623/0001, 00542624/001 y 00542627/0001 con fecha 16 de Agosto del año 2016.

9. 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 la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de las fracciones 1, 2, 3 y 4 de la Parcela 332 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana.

10. Mediante oficios: SAY/DAI/1706/2017, para la fracción I, de fecha 16 de agosto de 2017; con oficio SAY/DAI/1719/2017, para la fracción II, de fecha 17 de agosto de 2017; con oficio SAY/DAI/2413/2016, para la fracción III, de fecha 30 de noviembre de 2016; con oficio SAY/DAI/1772/2017, para la fracción IV, de fecha 29 de agosto de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó los Estudios Técnicos correspondientes a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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 las opiniones técnicas relativas al Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera (IL) para las fracciones I, II, III y IV de la Parcela 332 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Jair Guillermo Urias Limón, Representante Legal de PLX Industrial S.A. de C.V, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso de Industria Ligera (IL) para la fracción I de la Parcela 332 Z-1 P ½ del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui. Así mismo Eleazar Estrada López, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso de Industria Ligera (IL) para las fracciones II, III, IV de la Parcela 332 Z-1 P 1/2 del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

2. Mediante póliza 7,416 de fecha 20 de abril de 2006, documento pasado ante la fe del Lic. Francisco Xavier Breña Malagamba, Titular de la Correduría número 12 del Distrito Federal, se formaliza el Contrato de Sociedad, por el que se constituye PLX Industrial, Sociedad Anónima de Capital Variable, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, en el Folio Mercantil Electrónico 16558*9 de fecha 19 de mayo de 2006.

3. A través de la escritura 87,791 de fecha 30 de octubre de 2006, ante la fe del Lic. José Luis Quevedo Salceda, Titular de la notaría número 99 del Distrito federal, PLX Industrial, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su Director el C. Oscar Gabriel Tizoc Urias Limón, otorga al C. Jair Guillermo Urias Limón, Poder general para Pleitos y Cobranzas, Poder General para actos de Administración entre otros.

4. Se acredita la propiedad de la Parcela 332 Z-1 P 1/2 del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, a favor del C. Eleazar Estrada López, mediante Título de propiedad 000000008219, de fecha 08 de marzo de 2016, documento emitido por el Registro Agrario Nacional, el

cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario número 529907/0001 de fecha 16 de marzo de 2016.

Conforme a lo referido en el Título de Propiedad, la Parcela 332 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, cuenta con una superficie de 5-63-21.85 hectáreas.

5. Con fecha 12 de mayo de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emite la Licencia de subdivisión de predios FUS201600175, a través de la cual se autoriza la subdivisión de la Parcela 332 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui en 4 fracciones, de las cuales es motivo de la solicitud de cambio de uso de suelo, la fracción I, con 10,867.624 m²; fracción II con superficie de 4,910.16 m²; fracción III, con superficie de 14,389.309 m²; fracción IV con superficie de 26,154.756 m²

6. Derivado de lo referido en el antecedente anterior inmediato, mediante escritura Pública número 31,254, de fecha 12 de julio de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la notaría pública número 33 de la ciudad de Querétaro, se hace constar la protocolización de la subdivisión que se otorga a solicitud del C. Eleazar Estrada López, respecto a la autorización para subdividir en cuatro fracciones la Parcela 332 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, documento del que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

7. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, el 1 de Abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que la Parcela 332 Z-1 P 1/2 del ejido de Santa Rosa Jáuregui, cuenta con un Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), adicionalmente se observa que al interior de la parcela en la colindancia sur, se cuenta con un cuerpo de agua.

8. Así mismo y de conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que la Parcela en estudio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental número 56 denominada Valle de Santa Rosa Jáuregui, cuya política establecida es Aprovechamiento Sustentable.

9. Derivado de lo referido en los antecedentes anteriores inmediatos, con fecha 30 de junio de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emite el Informe de uso de suelo IUS201604821, en el que se señala que el predio se encuentra ubicado en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), por lo que analizada su petición, en base a su ubicación y de acuerdo a la tabla de normatividad de usos de suelo que acompaña al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que se determina no viable ubicar bodegas industriales.

10. Posteriormente mediante oficio SEDESO/DEM/0767/2017 de fecha 29 de junio de 2017, se dictamina la validación de los Órganos Ejecutivo y Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro para la desincorporación de la Parcela 332 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56, denominada "Valle de Santa Rosa Jáuregui", para ser incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 "Zona Urbana de Querétaro", mediante el Dictamen con Folio: 012/2017, de fecha 29 de junio de 2017.

11. La Parcela 332 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, se localiza al norponiente de la cabecera de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, en una zona que si bien no se tiene prevista para su desarrollo, se han establecido de manera dispersa actividades comerciales y microindustriales, así como asentamientos humanos, principalmente sobre el camino a la comunidad de Pie de Gallo, a la que se han incorporado a bodegas y almacenes, que sirven de apoyo principalmente a usos del ramo agrícola en parcelas de la zona, teniendo acceso a la misma a través de un camino interparcelario que se comunica con el Libramiento Surponiente, vía primaria regional que sirve de elemento articulador de la delegación con conexión a la carretera Federal 57, contando con cuatro carriles de circulación de alta velocidad distribuidos en ambos sentidos y en buen estado de conservación.

12. En lo que se refiere a la infraestructura en la zona, se hace notar que no se cuenta con un sistemas de conducción de agua potable, ni de drenaje público, al tratarse de parcelas con uso agrícola que son regadas con agua de pozo propias y a través de canales de conducción a cielo abierto, siendo que el promotor considera el proporcionar servicios mediante autoabasto, lo cual deberá ser avalado por las instancias operativas correspondientes.

Respecto a la vialidad de acceso, corresponde a un camino interparcelario empedrado, en el que se ha habilitado una línea de energía eléctrica, con restricciones de uso y construcción que deben ser establecidas por la Comisión Federal de Electricidad, vialidad carente de infraestructura urbana, careciendo de banquetas, alumbrado público, y que carece de reconocimiento oficial como vía pública, necesario para obtener trámites para su desarrollo, y con una sección en la que es importante considerar que requiere de capacidad suficiente en su sección, que permita la circulación de vehículos de transporte de carga, lo que debe ser proporcionado por el promotor.

13. Conforme a lo señalado en el escrito de petición que presenta el promotor, el proyecto tiene como objeto a desarrollar la construcción de un conjunto industrial para arrendamiento, del que presenta una planta arquitectónica que comprende una bodega tipo industrial, siendo que en Industria ligera se consideran actividades de Manufactura y Almacenamiento que no generan contaminación, trepidación, ni generen transporte pesado de carga, los cuales podrían ser mezclados con usos comerciales y de servicios, siendo

recomendable considerar en su proyecto patios de maniobras para carga y descarga, además de la dotación de cajones de estacionamiento suficientes para su actividad.

14. Respecto a los proyectos para uso industrial se hace notar que si bien se deben fomentar como factor principal de la generación de empleos, su crecimiento debe ser controlado, regulado y ordenado en función de la presencia de parques industriales y de la disponibilidad de recursos, donde la industria ligera sea de apoyo a la industria pesada con la creación de un área de vinculación tecnológica, que no se encuentren integradas a las áreas urbanas, a fin de que no se conviertan en focos de contaminación para la población, por lo que se requiere de la creación de zonas alternativas con superficies adecuadas a sus necesidades para controlar su establecimiento, los cuales previo a su desarrollo se deberá habilitar con los servicios de infraestructura vial y urbana necesarios para su correcto funcionamiento, a cargo de los promoventes.

15. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que al interior del predio al momento de visitar la zona se encontraba sin construcción, sin embargo se observó que la parcela se encontraba sembrada y que para acceder a la misma se cuenta con un camino desarrollado a base de empedrado, el cual se encuentra en buen estado de conservación, así mismo no se observa la existencia de servicios de infraestructura al interior del predio, por lo que el promotor debe garantizar su dotación, así mismo se observa que la vialidad reconocida más cercana al predio, corresponde al libramiento surponiente, vialidad que se encuentra localizada a una distancia aproximada de 400 metros al oriente de la parcela.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente viable el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso de Industria Ligera (IL) para las fracciones I, II, III, IV de la Parcela 332 Z-1 P 1/2 del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior con el objeto de contar con un área industrial desconcentrada de zonas habitacionales, dada su ubicación y superficie al norte de Santa Rosa Jáuregui, como parte del ordenamiento de los asentamientos industriales y su desconcentración de las zonas urbanas, toda vez que cuenta con la validación de los Órganos Ejecutivo y Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro para la desincorporación de la Parcela 332 Z-1 P 1/1 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56, denominada "Valle de Santa Rosa Jáuregui", para ser incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 "Zona Urbana de Querétaro", con lo que se evita una mezcla inadecuada, siempre y cuando los promotores doten de la infraestructura vial y urbanas adecuadas para sus actividades, permitiendo hacer más eficiente el uso de suelo para el aprovechamiento de infraestructura instalada, que garantice la instalación de servicios complementarios para dar una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo tanto en los espacios abiertos como en su interior, logrando generar e impulsar un crecimiento de manera ordenada en la zona, lo que apoyará a lo señalado en el plan municipal de desarrollo urbano 2015-2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, permitiendo que se sigan ampliando los mecanismos y apoyos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercutirá en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, conforme a lo señalado en el eje 4, del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 no obstante de considerar viable el H. Ayuntamiento, la modificación de uso de suelo solicitado, se debe cumplir con lo siguiente:

- Tramitar o en su caso concluir ante la autoridad competente, la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, y obtener su autorización, presentando evidencia de cumplimiento a la normatividad que le sea establecida, por lo que para cualquier trámite que pretenda llevar a cabo para el desarrollo de su proyecto, debe presentar la autorización de la modificación de la Unidad de Gestión Ambiental correspondiente, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 45 del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, al artículo 8, inciso VI del Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro.
- Se debe garantizar previo a la autorización de su proyecto, el acceso a la Parcela a través de una vialidad pública y con nomenclatura autorizada, a partir de la intersección con el Libramiento Surponiente hasta la fracción en estudio, para lo cual el propietario deberá ejecutar las obras de urbanización con la dotación de la infraestructura vial y urbanas necesarias para su desarrollo, conforme a los lineamientos que le sean requeridos por la Dirección de Desarrollo Urbano, debiendo liberar a su costa la superficie de terreno que sea necesaria para su desarrollo, donde los gastos que se generen tanto por la adquisición de tierra como por la urbanización de la vialidad deben ser cubiertos por el promovente.
- El propietario de la Parcela deberá dotar al predio de 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.

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- 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.
- Presentar un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible de inundación, debiendo considerar el cuerpo de agua que se localiza al interior de la parcela de la que se desprende la fracción en estudio, 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 y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga

un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.

- En caso de que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría General 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 los Cambios de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a usos de Industria Ligera (IL), y conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro en el ejercicio fiscal 2017: para la fracción I, se debe pagar la cantidad de \$ 100,694.00; para la fracción II, se debe pagar la cantidad de \$ 44,925.00; para la fracción III, se debe pagar la cantidad de \$ 160,437.00; para la fracción IV, se debe pagar la cantidad de \$ 284,781.00, todas las fracciones señaladas correspondientes a la Parcela 332 Z-1 P 1/2 del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, no se omite mencionar que los importes anteriores deberán actualizarse a lo establecido en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro acorde al ejercicio fiscal vigente en el momento de la aprobación del Cambio de uso de Suelo en comento.

12. Mediante oficios: SAY/DAI/1707/2017, para la fracción I, de fecha 16 de agosto de 2017; SAY/DAI/1720/2017, para la fracción II, de fecha 17 de agosto de 2017; SAY/DAI/2414/2016, para la fracción III, de fecha 30 de noviembre de 2016; SAY/DAI/1773/2017, para la fracción IV, de fecha 29 de agosto de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó los Estudios Técnicos correspondientes a la Secretaría de Movilidad, relativo a la peticiones planteadas.

13. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando 11, 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/3705/2018 de fecha 23 de mayo del 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. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera, para las fracciones I, II, III y IV de la Parcela 332 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de mayo de 2018, en el Punto 6, Apartado IV, Inciso 13, del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera, para las fracciones I, II, III y IV de la Parcela 332 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el considerando 11 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- 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; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

TERCERO. La solicitante deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 11 del presente instrumento, en el entendido de que previo al cumplimiento de éste Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

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 aplicable al momento del pago, 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 expuestas 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 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 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 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 Santa Rosa Jáuregui, al C. Jair Guillermo Urias Limón y al C. Eleazar Estrada López.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 30 DE MAYO 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



FE DE ERRATAS

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 20, fracción I y III, del Reglamento de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro; le solicito proceda a la publicación de la Fe de Erratas del Acuerdo por el que se Autoriza la Entrega - Recepción de las Obras de urbanización al Municipio de Querétaro, de las etapas 2, 3 y 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Puerta de Belén", Delegación Municipal Epigmenio González, mismo que fue aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de Agosto de 2018 y publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro Número 75 tomo I de fecha 4 de septiembre de 2018; para quedar en los términos siguientes:

EL ACUERDO SEGUNDO INCISO D, DICE:

D) Deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$367,640.86** (Trescientos sesenta y siete mil seiscientos cuarenta pesos 86/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización de la Etapa 3, de la cual deberá presentar copia de comprobante de cumplimiento a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", siendo que la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada, con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas y de la Secretaría de Movilidad.

EL ACUERDO SEGUNDO INCISO D, DEBE DE DECIR:

D) Deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$367,640.86** (Trescientos sesenta y siete mil seiscientos cuarenta pesos 86/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización de la Etapa 3, de la cual deberá presentar copia de comprobante de cumplimiento a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del fraccionamiento Puerta de Belén en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", siendo que la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada, con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas y de la Secretaría de Movilidad.

EL TRANSITORIO CUARTO, DICE

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique a la persona moral denominada "Inmobiliaria Cordillera", S.A. de C.V".

EL TRANSITORIO CUARTO, DEBE DE DECIR:

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada "Inmobiliaria Cordillera", S.A. de C.V".

ATENTAMENTE
"Ciudad de Todos"

LIC. RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de noviembre del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de las parcelas 103 B, 103 C, 103 D, una fracción de la parcela 117, todas Z-4 P1/1, y parcela 113 Z-1 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental UGA No. 37, con política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a las Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) 30 y 6 ambas con política Urbana, así como la Autorización de Cambio de Uso de Suelo para las parcelas 103 B, 103 C, 103 D, 117, todas Z-4 P1/1 y 113 Z-1 P1/1 del Ejido Buenavista a Uso de Suelo de Industria Mediana (IM), el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 6 APARTADO A Y 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO Y II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4, 8 FRACCIONES I, II Y VIII, 15, 16, 17, 19, 19 BIS FRACCIÓN III, 20 Y 20 BIS 5 DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE; 35, 36, 37 FRACCIÓN III, 38, 41, 42, 43, 44 Y 45 DE LA LEY DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN VII Y 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I, II, III, V Y VII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 10 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 37 FRACCIÓN IV NUMERAL 4 DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016; 8 FRACCIÓN V Y 17 DEL REGLAMENTO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 6 FRACCIÓN IV, 11 FRACCIÓN X Y XVIII, 20 FRACCIÓN XV, 39, 40, 41, 42, 43, 44 FRACCIÓN I, 53 Y 55 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL COMITÉ DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23, 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. El artículo 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismas que establecen la libertad del municipio, conforme a las bases siguientes: I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado, además establecen que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El artículo 6 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos tutela el derecho de acceso a la información pública.
3. Que el derecho de acceso a la información pública se entenderá como la prerrogativa que tiene toda persona para acceder a la información creada, administrada o en poder de los sujetos obligados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 fracción VIII de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro.
4. Que el principio de publicidad obedece a que toda la información en posesión de cualquier autoridad, entidad, órgano y organismo de los Poderes del Estado, municipios, órganos autónomos, partidos políticos, así como de cualquier persona física, moral o sindicato que reciba y ejerza recursos públicos o realice actos de autoridad en el ámbito estatal y municipal es pública con el objeto de que todo acto de autoridad sea sujeto al conocimiento de la ciudadanía.
5. Que el principio de máxima publicidad dispone que en la interpretación del derecho de acceso a la información debe prevalecer el principio de máxima publicidad y la obligación de los sujetos obligados para documentar todo acto que derive del ejercicio de sus facultades, competencias o funciones. Dicha información es pública y sólo por excepción podrá ser clasificada como confidencial o reservada, en los casos previstos en la presente Ley.

- 6.** Que el principio de disponibilidad de la información refiere a las obligaciones impuestas a todos los sujetos obligados para garantizar de manera efectiva el ejercicio del derecho de acceso a la información mediante la accesibilidad de la información pública, actualización de sistemas de archivo y de gestión documental; la sistematización, generación y publicación de la información de manera completa, veraz, oportuna y comprensible; así como la promoción y fomento de una cultura de la información y el uso de sistemas de tecnología para que los ciudadanos consulten la información de manera directa, sencilla y rápida.
- 7.** Que el principio de documentar la acción gubernamental se concibe como la necesidad de registrar los actos públicos de las autoridades y su debida documentación. Los sujetos obligados deben conservar sus archivos documentales, con el objeto de que toda persona pueda acceder a la información generada, administrada o en poder del sujeto obligado.
- 8.** Que cada sujeto obligado contará con una Unidad de Transparencia que garantice el debido ejercicio del derecho de acceso a la información, y tendrá las atribuciones de recabar y difundir la información para cumplir con las obligaciones de transparencia del sujeto obligado y propiciar que las áreas la actualicen periódicamente. Recibirán y darán trámite a las solicitudes de transparencia, auxiliarán a los particulares en la elaboración de solicitudes y realizarán trámites internos.
- 9.** Que les corresponde a los Municipios, la formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal; la aplicación de los instrumentos de política ambiental y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, la creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas, de conformidad a lo que se establece en los artículos 8 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 8 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.
- 10.** Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de abril de 2014, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.3.4 tres punto tres punto cuatro del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que SE AUTORIZA el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro; dicho Programa fue Publicado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 13 de mayo de 2014, Año II, Núm. 36, Tomo II y en El Periódico Oficial del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" de fecha 16 de mayo de 2014, Tomo CXLVII, Núm. 27, el cual fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en fecha 8 de septiembre de 2014, en la Sección de Desarrollo Urbano bajo la partida 27/3.
- 11.** Que el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) representa un instrumento necesario para revertir, recuperar y reorientar el uso del suelo fuera de los centros de población, a la vez de fomentar el desarrollo de las actividades más convenientes, con el fin de lograr la protección y preservación del medio ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.
- 12.** Los objetivos del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro son:
- I. Determinar las distintas áreas ecológicas que se localicen en la zona o región de que se trate, describiendo sus atributos físicos, bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales, y el conocimiento y mejoramiento de las tecnologías, usos y costumbres utilizadas por los habitantes de la misma;
- II. Regular, fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos, y
- III. Establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.
- 13.** Que los programas para el ordenamiento ecológico deberán tener un seguimiento permanente y sólo podrán ser modificados cuando exista una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales o económicas, que obligue a establecer una política diferente para frenar el deterioro, y cuando la recuperación de los elementos naturales posibiliten su aprovechamiento como recurso o incremente los servicios ambientales, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.
- 14.** Las solicitudes de modificaciones de bajo impacto del Programa deberán ir acompañadas de un Estudio Técnico Justificativo que demuestre que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas dentro del predio o fracción sobre el cual se solicite la modificación de la poligonal de una o más UGA's aplicables a dicho predio o fracción y que dicha modificación no genere riesgos al ambiente o la población ni se contraponga con la normatividad vigente aplicable.

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

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

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

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

19. Mediante oficio SSMA/DPLA/1200/2017, de fecha 25 de agosto de 2017, firmado por Ing. Juan Manuel Navarrete Resendiz, Subsecretario del Medio Ambiente del Estado de Querétaro, fue remitida a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la solicitud de la persona Moral denominada Dynamik Ingeniería y Proyectos, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal C. Carlos Vera Alcocer, relativa a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro respecto de las parcelas 86, 102, 103 fracciones A, B, C y D, 117 todas Z-4 P 1/1 así como la parcela 113 Z-1 P1/1, del Ejido Buenavista, Santa Rosa Jáuregui, mismo que se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 37 "Valle de Buenavista", con política de Aprovechamiento Sustentable, a efecto de que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 6 Zona Urbana La Monja y No. 30 Zona Urbana de Buena Vista; acompañada del Estudio Técnico Justificativo Correspondiente.

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

- 20.1.** Escritura pública número 21,377 de fecha 21 de octubre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública núm. 32 de esta demarcación notarial, a través de la cual se formaliza la legal constitución de la persona moral denominada Dynamik Ingeniería y Proyectos, S.A. de C.V..
- 20.2.** Escritura pública número 37,065 de fecha 3 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Juan Luis Montes de Oca Monzón, Titular de la Notaría número 19 de esta demarcación notarial, a través de la cual se designa como apoderado de la Sociedad a Carlos Vera Alcocer.
- 20.3.** Escritura pública 36,627 de fecha 27 de abril de 2017, otorgada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, a través de la cual se acredita la propiedad de la parcela 103 B Z-4 P1/1, misma que cuenta con una superficie de 1-90-00.0 HA., documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 554801/0003.
- 20.4.** Escritura pública 35,896 de fecha 18 de enero de 2017, otorgada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, a través de la cual se acredita la propiedad de la parcela 103 C Z-4 P1/1, misma que cuenta con una superficie de 3-33-42.99 HAS., documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 542327/0004.
- 20.5.** Escritura pública 36,515 de fecha 11 de abril de 2017, otorgada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, a través de la cual se acredita la propiedad de la parcela 103 D Z-4 P1/1, misma que cuenta con una superficie de 0-5-59.890 HA., documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 555731/0003.
- 20.6.** Escritura pública 35,908 de fecha 20 de enero de 2017, otorgada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, a través de la cual se

acredita la propiedad de la parcela 113 Z-1 P1/1, misma que cuenta con una superficie de 7-28-14.43 HAS., documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 522437/0003.

- 20.7.** Escritura pública 35,914 de fecha 23 de enero de 2017, otorgada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, a través de la cual se acredita la propiedad de la parcela 117 Z-4 P1/1, misma que cuenta con una superficie de 5-51-56.330 HAS., documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 532635/0003.

21. Que en fecha 14 de septiembre de 2017, se llevó a cabo la Sesión Ordinaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, misma que tuvo un Quórum de 12 de los 16 miembros permanentes de dicho Órgano Técnico, en la cual se analizó lo concerniente a la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local respecto de las parcelas 103 fracciones B, C y D, una fracción de la parcela 117 todas Z-4 P 1/1, así como la parcela 113 Z-1 P1/1, del Ejido Buenavista, Santa Rosa Jáuregui, mismo que se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 37 "Valle de Buenavista", con política de Aprovechamiento Sustentable, a efecto de que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 6 Zona Urbana La Monja y No. 30 Zona Urbana de Buenavista; una vez concluidos los puntos a tratar se sometió a votación del Órgano Técnico del Comité obteniendo 7 votos a favor y 5 voto en contra, basándose en el Estudio Técnico Justificativo mismo que señala que el predio se encuentra deteriorado, y ya no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de Aprovechamiento Sustentable, considerando que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro.

22. Que en fecha 29 de septiembre de 2017, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", No. 67, Tomo CL, la Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro respecto de las parcelas 103 fracciones B, C y D, una fracción de la parcela 117 todas Z-4 P 1/1, así como la parcela 113 Z-1 P1/1, del Ejido Buenavista, Santa Rosa Jáuregui, así como en dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro siendo estos el AM de Querétaro y Diario de Querétaro, de los cuales se publicó en la fecha 29 de septiembre del año en curso; a la cual se realizaron observaciones, las cuales serían notificadas en la Segunda Sesión del Órgano Ejecutivo.

23. Que en fecha 12 de octubre de 2017, se llevó a cabo la Sesión Ordinaria del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, misma que tuvo un Quórum de 7 de los 9 miembros permanentes de dicho Órgano Ejecutivo, en la cual se analizó el Dictamen del Órgano Técnico relativo a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local respecto de las parcelas 103 fracciones B, C y D, una fracción de la parcela 117 todas Z-4 P 1/1, así como la parcela 113 Z-1 P1/1, del Ejido Buenavista, Santa Rosa Jáuregui, mismo que se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 37 "Valle de Buenavista", con política de Aprovechamiento Sustentable, a efecto de que sean incorporadas a las Unidades de Gestión Ambiental (UGA) 6 Zona Urbana La Monja y UGA No. 30 Zona Urbana de Buenavista; validando por unanimidad de votos dicho Dictamen, donde atendiendo a las condicionantes establecidas en la consulta pública este asunto se condiciona específicamente a lo siguiente: *"la fracción con superficie de 13.85 hectáreas equivalente a un 14.26% de la superficie total de la UGA 6 "Zona Urbana La Monja", por lo que no cumple con el 5% requerido. Se autoriza únicamente una superficie de 4.86 hectáreas, debiendo presentar su propuesta en un plazo no mayor a 10 días hábiles ante la Secretaría del Órgano Técnico e incorporarse al Dictamen técnico de Validación."*

24. Mediante el oficio SEDES/DEM/1501/2017 de fecha 17 de noviembre de 2017 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro y Secretario de Desarrollo Sostenible, solicitando se ponga a consideración del H. Ayuntamiento la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) del Municipio de Querétaro, respecto de las parcelas 103 fracciones B, C y D, una fracción de la parcela 117, todas Z-4 P 1/1, así como la parcela 113 Z-1 P1/1, del Ejido Buenavista, Santa Rosa Jáuregui, anexando la documentación sustento de la misma, así como el Dictamen Técnico de Validación con folio 023/2017, citando a continuación su contenido:

"...ANTECEDENTES

POELMQ

El Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ) es un instrumento de política ambiental que tiene como finalidad propiciar medidas conducentes a programar, regular, inducir y evaluar el uso de suelo y el manejo de los recursos naturales, a fin de proteger el ambiente y lograr su aprovechamiento sustentable.

Fue autorizado en Sesión de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, publicado en la Gaceta Municipal No. 36 Tomo II del 13 de Mayo de 2014, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro No. 27 del 16 de mayo de 2014, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en fecha 8 de septiembre de 2014.

En este programa se divide el territorio municipal en 113 Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) donde se manejan 5 políticas principales para cada UGA, siendo estas: Protección, Restauración, Aprovechamiento Sustentable, Salvaguarda y Riesgo, y Urbana.

El POELMQ puede ser modificado, de conformidad a lo estipulado en el Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

Solicitud de modificación

Mediante oficio SSMA/DPLA/1200/2017, recibido en fecha 30 de agosto de 2017, y signado por el Ing. Juan Manuel Navarrete Reséndiz, Subsecretario de Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, se remitió la solicitud de modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ) realizada por el C. Carlos Vera Alcocer como apoderado legal de la empresa DYNAMIK INGENIERIA Y PROYECTOS S.A. DE C.V., con el proyecto denominado **"Dynamik Park"**. El Estudio Técnico Justificativo que se anexó, cumple con los requisitos descritos en el Capítulo IX "Del estudio técnico justificativo" del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**.

"Dynamik Park", es un proyecto de parque industrial, que se pretende desarrollar en el km 4 de la Carretera Querétaro-San Miguel de Allende, con una superficie total de 349,810 m² y el desarrollo de 277 lotes para venta, en los que cada propietario desarrollará una bodega industrial, con un área total vendible industrial de 232,255.00 m² y un área comercial de 5,808m². El proyecto tiene la premisa básica del respeto al contexto inmediato, el aprovechamiento de la topografía del predio y la búsqueda de amplias áreas verdes en donde se reubicarán los árboles existentes en el sitio.

El proyecto está ubicado en las Parcelas 86 Z-4 P1/1, 102 Z-4 P1/1, 103 A Z-4 P1/1, 103 B Z-4 P1/1, 103 C Z-4 P1/1, 103 D Z-4 P1/1, 113 Z-1 P1/1 y 117 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista, dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **No 37 "Valle de Buenavista"** con Política de **Aprovechamiento Sustentable**.

De la propiedad total del solicitante, la parcela **102 Z-4 P1/1** no tiene que ser desincorporada a la UGA de origen, porque se encuentra ubicada dentro de la UGA **No 6 "Zona Urbana La Monja"** con política urbana, compatible con el proyecto pretendido.

Solamente una superficie de **269,150 m²** es la que pretende ser desincorporada de la UGA No 37 "Valle de Buenavista", siendo 138,510 m² los que se incorporarían a la UGA No. 6 "Zona Urbana La Monja" y 130,640 m² a la UGA No. 30 Zona Urbana de Buenavista."

Revisión por el Comité

El Comité de Ordenamiento Ecológico Local Órgano Técnico llevó a cabo el análisis de la información ingresada en el Estudio Técnico Justificado del proyecto "Dynamik Park". En este aspecto y con fundamento en el Capítulo VI de las Sesiones de los Órganos Ejecutivo y Técnico del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, se envió el proyecto y convocó a los miembros integrantes del Órgano Técnico de dicho Comité a la Segunda Sesión Ordinaria 2017, mediante oficio **No. SEDESO/DEM/1095/2017** de fecha 28 de agosto de 2017, firmado por Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, Secretaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

En fecha jueves 14 de septiembre de 2017 se llevó a cabo la **Segunda Sesión Ordinaria del Órgano Técnico del Comité** de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro en las instalaciones del Centro Cívico de Querétaro, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad. Una vez que se realizó el pase de lista y se declaró Quórum, con la asistencia de 12 de los 16 miembros permanentes del Órgano Técnico del Comité, fue presentando el proyecto "Dynamik Park", con las siguientes características:

Nombre: **Dynamik Park**

- Superficie a modificar: **269,150 m²**.
- Unidad de Gestión Ambiental (UGA) de origen: **No 37 "Valle de Buenavista"**
- Política actual: **Aprovechamiento Sustentable**
- Unidad de Gestión Ambiental (UGA) de destino: **No. 6 Zona Urbana La Monja y No 30 Zona Urbana de Buena Vista**
- Política solicitada: **Urbana**.

Basados en el estudio técnico justificativo elaborado, donde se señala que el predio se encuentra deteriorado y son tierras de cultivo en desuso, tiene una presión por el crecimiento de la mancha urbana que lo está rodeando y ya no cumple las características originales por las cuales fueron definidas, y considerando además que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y

económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro y una vez concluidos los puntos a tratar en dicha Sesión, se procedió a la Votación del Órgano Técnico del Comité sobre este asunto.

En dicha votación se recibieron 12 hojas de votación de los miembros permanentes presentes en ese momento, y al realizar la sumatoria, se obtuvo como resultado el siguiente: **7 votos a favor y 5 en contra**, por lo que la solicitud de modificación del POEL para el proyecto **"DYNAMIK PARK"** se considera **aprobado**.

Posteriormente, y atendiendo el artículo 45 fracción II de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, se llevó a cabo el proceso de **consulta pública**, publicándose el aviso de Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro para el proyecto "Dynamik Park", publicándose en fecha 29 de septiembre de 2017, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro **"La Sombra de Arteaga"** No. 67 Tomo CL, y en **dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro** (Diarios "AM" y "Diario de Querétaro", ambos en fecha 29 de septiembre de 2017), a lo cual se presentaron observaciones, las cuales serían notificadas en la Segunda Sesión del Órgano Ejecutivo.

La **Segunda Sesión Ordinaria 2017 del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, fue convocada mediante oficio No. SEDESOD/DEM/1225/2017, dirigido a sus miembros permanentes, a quienes se les hizo llegar el Dictamen Técnico de Validación.

Esta Sesión se llevó a cabo en fecha jueves 12 de octubre de 2017, en las instalaciones del Centro Cívico de Querétaro, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad. Se realizó el pase lista y se declaró Quórum con la asistencia de 7 de los 9 miembros permanentes. En el asunto octavo de la sesión, fue aprobado por mayoría de 6 votos a favor y uno en contra el Dictamen Técnico de Validación del órgano Técnico del Comité para el proyecto **"Dynamik Park"**.

Atendiendo a las opiniones obtenidas en la consulta pública de este asunto *"...se condiciona específicamente a lo siguiente.- La fracción con superficie de 13.85 hectáreas equivale a un 14.26% de la superficie total de la UGA No. 6 denominada Zona Urbana La Monja, por lo que no cumple con el criterio de bajo impacto del Reglamento Interior del Comité, que refiere que "La superficie total del predio o fracción no sea igual o mayor al 5% de la superficie total de la UGA a la que se desea incorporar". Se autoriza únicamente una superficie de 4.86 hectáreas, debiendo presentar su propuesta en un plazo no mayor a 10 días hábiles ante la secretaría del Órgano Técnico e incorporarse al Dictamen Técnico de Validación..."*.

Al respecto, en fecha 14 de noviembre de 2017, se recibió escrito del C. Carlos Vera Alcocer, Representante legal de Dynamik Park, S.A. de C.V. con propuesta por una superficie de **46,380.0267 m²** con su respectivo cuadro de construcción en coordenadas UTM datum WGS84.

DICTAMEN TÉCNICO

Por lo anterior, y con fundamento en los artículos 4 cuarto párrafo, 14, 16, 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 8 fracción I, II, V y VIII, 20 BIS 4, de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, 1, 2 fracción II, 6 fracción II y 8 fracciones I, II y IV de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, 11 fracción XVIII, y 13 fracción VII del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, en mi carácter de Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro se informa que:

El Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro considera FACTIBLE la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ) por cuanto ve a la **desincorporación de una superficie de 177,020.0267 m² de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No 37 denominada "Valle de Buenavista"**, con Política de Aprovechamiento Sustentable, quedando distribuida del siguiente forma:

I. La desincorporación de las fracciones de las Parcelas **103-C Z-4 P1/1 (26,103.0039 m²)**, **113 Z-1 P1/1 (53,306.7262 m²)** y **117 Z-4 P1/1 (51,359.7789 m²) del Ejido Buenavista**, con una superficie de **130,640.00 m²** de acuerdo al cuadro de coordenadas siguiente tabla, la cual será incorporada a la No. 30 denominada **"Zona Urbana de Buena Vista"** con política urbana.

Coordenadas del polígono que se incorporará a la UGA NO 30.	
Vértices	Coordenadas UTM

	X	Y
1	345928.010	2304948.110
2	345963.813	2304741.450
3	345703.308	2304716.129
4	345725.410	2304576.864
5	345668.330	2304522.788
6	345493.873	2304659.693
7	345440.013	2304691.023
8	345411.188	2304868.634

II. La desincorporación de las fracciones de las **Parcelas 103-B Z-4 P1/1** (19,014.7670 m²), **103-C Z-4 P1/1** (7,256.6976 m²), **103-D Z-4 P1/1** (560.3400 m²) y **113 Z-1 P1/1** (19,548.2221 m²) del Ejido Buenavista, con una superficie de **46,380.0267 m²**, de acuerdo al cuadro de coordenadas siguiente tabla, a efecto de que ser incorporada a la UGA No. 6 denominada “Zona Urbana La Monja” con política urbana.

Coordenadas del polígono que se incorporará a la UGA NO 6.		
Vértices	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	345395.1822	2,304,959.1036
2	345,409.7292	2,304,869.3629
3	345,665.8789	2,304,908.7531
4	345,926.2655	2,304,948.7949
5	345,914.4191	2,305,016.5331
6	345,652.8942	2,304,987.5530
7	345,645.9720	2,305,023.2846
8	345395.1822	2,304,959.1036

No se desincorporará las parcelas 86 Z-4 P1/1 (por no haberse autorizado su modificación al no estar dentro del polígono de 4.86 hectáreas definido por el órgano ejecutivo del Comité), y la parcela 102 Z-4 P1/1 del ejido Buena Vista (al encontrarse que se localiza dentro de una UGA No. 6 con política urbana).

III. La presenta desincorporación queda condicionada **SIEMPRE Y CUANDO EL PROMOVENTE DE CABAL CUMPLIMIENTO A LAS SIGUIENTES CONDICIONANTES:**

- Presentar las autorizaciones correspondientes por parte de las dependencias federales y/o estatales según sea el caso; **como presentar los resolutivos impuestos por las mismas; así como el Estudio Técnico Justificativo para Cambio en Uso de Suelos Forestales y/o la Manifestación de Impacto Ambiental** en sus diferentes modalidades según sea el caso ante la Dirección de Ecología;
- Previo al inicio de las obras del proyecto, y antes de finalizar el presente año, debe **presentar el inventario florístico donde presente el listado de las especies y número de ejemplares por estrato contenido dentro del predio;**
- Derivado del numeral anterior se deberá **presentar un Programa de rescate y reubicación flora** de acuerdo a la “Norma Técnica Ambiental Estatal que establece los criterios y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades municipales y estatales, dependencias públicas, instituciones educativas, organismos públicos o privados, personas físicas y morales, y demás interesados en el Estado de Querétaro, en materia de desmonte y limpieza de terrenos, derribo, poda, trasplante y restitución de árboles y arbustos en áreas forestales de competencia Estatal así como predios urbanos y periurbanos del Estado de Querétaro.”
- Presentar un programa de reforestación**, realizado y avalado por un prestador de servicios técnicos forestales avalado por la SEMARNAT, que establezca las acciones de plantación de ejemplares de **vegetación nativa**, la superficie, cantidad y características de los ejemplares, debiendo estos ejemplares colocarse en las áreas verdes del proyecto o en otros sitios aledaños que determine la autoridad municipal y tener un compromiso para el mantenimiento de los ejemplares plantados, **asegurando una sobrevivencia mayor al 90%** al año de su plantación, debiendo entregar un reporte de resultados alcanzados, a más tardar durante el mes de octubre de 2018.

En caso de que haya una mortandad superior al 10%, **se deberán reponer los árboles que no hayan sobrevivido, en un plazo no mayor a 4 semanas** después de la entrega del reporte de resultados. La cantidad de individuos a reponer será determinada por la reposición del cálculo del volumen maderable que determine la Dirección de Ecología.

- e) Recolectar semilla de árboles nativos del Parque Recreativo Joya La Barreta (específicamente de la especie encino, durante la temporada de invierno 2017/2018) y entregar a la Dirección de Ecología para la producción de planta nativa.
- f) **Es de carácter obligatorio durante la ejecución del proyecto, el cumplimiento estricto de las especificaciones establecidas en las Normas Oficiales Mexicanas** aplicables en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, aguas residuales, residuos peligrosos, ruido y demás que sean aplicables.
- g) Llevar a cabo actividades de desplazamiento, rescate y reubicación de fauna silvestre, previo a cualquier actividad que implique la remoción de vegetación, por biólogos y/o personal acreditado en manejo de fauna silvestre. Por lo cual deberá presentar un programa de las mismas actividades ante la Dirección de Ecología Municipal.
- h) Para dar cumplimiento al Lineamiento L-37 *“Promover el desarrollo agrícola sustentable en el 100 % de la UGA. Tecnificar la agricultura de riego, controlar la erosión y establecer prácticas agrícolas de bajo impacto, para incrementar la rentabilidad de la actividad productiva y posibilitar las condiciones ecosistémicas que aporten servicios ambientales.”* que aplica a la UGA a la cual se desincorpora y buscando que dicha UGA mantenga las características por la cual fue creada, se deberán realizar alguna de las siguientes acciones por parte del promovente a más tardar en el segundo semestre de 2018.
 - De acuerdo a las Estrategias de Aprovechamiento Sustentable (EAS) que establece el POEL es necesario que se atiendan las siguientes EAS:
 - EAS-03 Aplicar, participar y/o apoyar un programa para impulsar el uso sustentable de recursos naturales para la producción primaria.
 - EAS-07 Promover y apoyar la participación y el desarrollo de proyectos comunitarios y/o alternativos.
 - EAS-12 Promocionar y apoyar el desarrollo de proyectos comunitarios y/o alternativos que propongan actividades compatibles o alternativas para las zonas agropecuarias.
 - Incorporar un programa de educación ambiental respecto a los residuos sólidos urbanos, residuos de manejo especial que lleguen a generar durante la etapa de construcción y operación del proyecto Dynamik Park.
 - Reutilizar la capa de tierra aún presente en el predio (al menos los primeros 30 cm), para ser colocada en tierras agrícolas de la misma UGA 37 “Valle de Buenavista”, o adquirir y donar 10 m³ de tierra negra por cada hectárea autorizada en la presente para que sea incorporada en una UGA urbana.
- i) Llevar a cabo 100 m² de obras y prácticas para el control de la erosión (laminar, hídrica y/o cárcavas) de acuerdo al libro Protección, Restauración y Conservación de Suelos Forestales “Manual de Obras y Prácticas” de la Comisión Nacional Forestal por cada 1000 m² autorizados en la Modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local y presentar la propuesta ante la Dirección de Ecología Municipal.
- j) Capacitar al personal en materia de Incendios Forestales, Cuidado de Flora y Fauna Silvestre, así como de Separación de residuos y Educación Ambiental.
- k) Para las acciones de construcción y operación del proyecto “Dynamik Park”, deberá sujetarse a lo señalado por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, Qro., y acreditar ante la Dirección el cabal cumplimiento de las mismas ante la Dirección de Ecología.
- l) Establecer condiciones de seguridad y salud en el trabajo de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM-031-STPS-2011. Construcción-Condiciones de seguridad y salud en el trabajo.
- m) Dar cabal cumplimiento al Programa de Ordenamiento Ecológico Local, vinculando un programa de medidas de mitigación respecto a las Estrategias de Desarrollo Urbano que aplica a las UGA's No. 6 Zona Urbana La Monja y No. 30 Zona Urbana de Buena Vista con política urbana, así como también en los criterios de regulación ecológica presentarlas y tener el visto bueno por parte de la Dirección de Ecología Municipal. Adicionalmente el Promovente deberá cumplir con las medidas de mitigación presentadas en el Estudio Técnico Justificativo e incorporarlas las evidencias necesarias en el reporte final.
- n) El Promovente deberá hacer del conocimiento a la Dirección de Ecología de manera previa, cualquier eventual modificación a lo expresado en el Estudio Técnico Justificativo; para que con toda oportunidad se determine lo procedente.

El cumplimiento de estas condicionantes deberá comprobarse mediante entrega de reportes semestrales durante las diferentes etapas en el desarrollo del proyecto antes mencionado, hasta la finalización del mismo que se dará por terminado una vez entregando el reporte final; el cual deberá ser realizado y avalado por un prestador de servicios ambientales y será entregado a la Dirección de Ecología Municipal, en el reporte antes mencionado deberá incluir descripción de las acciones realizadas georreferenciación de cada acción, evidencia fotográfica y/o cualquier otra evidencia que avale el cabal cumplimiento.

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

- De conformidad al artículo 25 fracción XIII numeral 7 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017, por la emisión de dictamen o estudio técnico de trámites ingresados a través de la Secretaría del Ayuntamiento, se debe pagar la cantidad de **\$2,355.00** (Dos mil trescientos cincuenta y cinco pesos, 00/100 M.N.), mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.
- Con fundamento en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017, que en su Artículo 36, Fracción V, numeral 3 por la autorización de modificación de Unidad de Gestión Ambiental (UGA) del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, por la cantidad de **\$935,427.00** (Novecientos treinta y cinco mil, cuatrocientos veintisiete, 00/100 M.N.), lo anterior es así en virtud de que el predio a desincorporar es mayor a 1000 m², y pertenece a una Unidad de Gestión Ambiental (UGA) con política de Aprovechamiento Sustentable, se multiplicará por cada metro cuadrado la cantidad de 0.07 UMA (Unidades de Medida y Actualización), así como en el Transitorio Artículo Octavo de Ley de Ingresos antes mencionada.

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

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

UGA afectada	Política de la UGA	Valor de la UMA \$	Costo \$ por el equivalente de 0.07 UMA	Superficie m ²	Monto \$
No 37 "Valle de Buenavista"	Aprovechamiento Sustentable	75.49	0.07	177,020.0267	935,427.00*

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

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

Se apercibe que en caso de no dar cumplimiento a las condicionantes establecidas, se impondrán la o las sanciones correspondientes a las que refiere el artículo 95 de la Ley De Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro. Así mismo, la emisión de las demás autorizaciones municipales correspondientes quedará condicionada a contar con el visto bueno de la Dirección de Ecología Municipal con respecto al cabal cumplimiento de las condicionantes aquí referidas

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

25. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Uso Industria Mediana (IM), para las parcelas 103 B, 103 C, 103 D, 117, todas Z-4 P1/1 y 113 Z-1 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; signada por C. Carlos Vera Alcocer, Apoderado Legal de la persona moral denominada Dynamik Ingeniería y Proyectos S.A. de C.V., radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente 292/DAI/2017.

26. Mediante el oficio número SAY/DAI/2271/2017 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su opinión técnica debidamente fundada y motivada y/o sus consideraciones en relación a lo solicitado.

27. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica 266/17, relativa a la solicitud del Cambio de Uso de Suelo a Industria Mediana para las parcelas 103 B, 103 C, 103 D, 117, todas Z-4 P1/1 y 113 Z-1 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDES:

1 Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Carlos Vera Alcocer, Representante Legal de Dynamik Park S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso de Industria Mediana (IM), para las Parcelas, 103 B Z-4 P 1/1, 103 C Z-4 P 1/1, 103 D Z-4 P 1/1, 113 Z-1 P 1/1 y 117 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior derivado del interés de la empresa que representa el promovente, para llevar a cabo un micro parque industrial en las Parcelas del Ejido Buenavista en estudio.

2 Mediante escritura pública número 36,627, de fecha 27 de abril de 2017, se acredita la propiedad de la Parcela 103 B Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista a favor de la Persona Moral denominada Dynamik Ingeniería Y Proyectos, Sociedad Anónima de Capital Variable, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32 de la demarcación Notarial de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 542327/004 de fecha 8 de junio de 2017.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad, la Parcela 103 B Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista, cuenta con una superficie de 1-90-00.00 hectáreas.

3 Por medio de la escritura 35,896 de fecha 18 de enero de 2017, se acredita la propiedad de la Parcela 103 C Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista a favor de la Persona Moral denominada Dynamik Ingeniería Y Proyectos, Sociedad Anónima de Capital Variable, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32 de la demarcación Notarial de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 554801/003 de fecha 27 de junio de 2017.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad, la Parcela 103 C Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista, cuenta con una superficie de 1-33-42.99 hectáreas.

4 Se acredita la propiedad de la Parcela 103 D Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista a favor de la Persona Moral denominada Dynamik Ingeniería Y Proyectos, Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura 36,515 de fecha 11 de abril de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32 de la demarcación Notarial de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 555731/003 de fecha 8 de junio de 2017.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad, la Parcela 103 D Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista, cuenta con una superficie de 0-5-59.89 hectáreas.

5 Mediante escritura pública número 35,908, de fecha 20 de enero de 2017, se acredita la propiedad de la Parcela 113 Z-1 P 1/1 del Ejido Buenavista a favor de la Persona Moral denominada Dynamik Ingeniería Y Proyectos, Sociedad Anónima de Capital Variable, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32 de la demarcación Notarial de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 522437/003 de fecha 25 de mayo de 2017.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad, la Parcela 113 Z-1 P 1/1 del Ejido Buenavista, cuenta con una superficie de 7-28-14.43 hectáreas.

6 Por medio de la escritura 35,914 de fecha 23 de enero de 2017, se acredita la propiedad de la Parcela 117 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista a favor de la Persona Moral denominada Dynamik Ingeniería Y Proyectos, Sociedad Anónima de Capital Variable,

documento pasado ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32 de la demarcación Notarial de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 532635/003 de fecha 16 de marzo de 2017.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad, la Parcela 117 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista, cuenta con una superficie de 5-51-56.33 hectáreas.

7 De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observa que las Parcelas 103 B Z-4 P 1/1, 103 C Z-4 P 1/1, 103 D Z-4 P 1/1, 113 Z-1 P 1/1 y 117 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista, cuentan con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), cabe destacar que en la fracción norte de la poligonal en estudio, corre en sentido oriente a poniente un escurrimiento pluvial.

8 En lo que se refiere al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que las parcelas en estudio se encuentran dentro de la Unidad de Gestión Ambiental, número 37, denominada Valle de Buenavista, cuya política es de Aprovechamiento Sustentable y en donde la compatibilidad del suelo se considera únicamente para los siguientes destinos: Conservación y Forestal (CF); Cauces y Cuerpos de Agua (CA); Agropecuario (AGP); Áreas Verdes y Recreativas Rurales (AVR); Parques Urbanos y Recreativos (PUR); Turismo Alternativo (TA) y Zonas de Salvaguarda y Riesgo (ZSR), sin que se considere apta para uso Urbanos.

9 Derivado de lo señalado en el punto anterior, para el desarrollo con la actividad industrial propuesta de las parcelas en estudio, se requiere contar adicionalmente con la Autorización de la Modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL), sin que se presente por parte del promotor información de documentación relativa a dicha autorización y/o de que a través de la Secretaría del Ayuntamiento se haya llevado a cabo el procedimiento de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, respecto a la modificación de la Unidad de Gestión Urbana, situación que debe ser validada por dicha dependencia para la modificación de uso de suelo, en caso de que el H. Ayuntamiento, autorice la modificación del citado programa.

10 De acuerdo con la petición del promotor, considera desarrollar un proyecto para un Micro Parque Industrial, con el establecimiento de industria mediana, la cual se recomienda sirva para industrias dedicadas a Manufactura y almacenamiento de productos que no requieren elevado consumo de agua, restringiendo las que generan contaminación por emisión de humos, polvos y gases, de lo que el promotor presenta un esquema de distribución con 277 lotes con superficies promedio de 1,200, 750 y 504 m², por lo que su desarrollo sería como un proyecto integral mediante una unidad topográfica poligonal conformada por las Parcelas 103 B Z-4 P 1/1, 103 C Z-4 P 1/1, 103 D Z-4 P 1/1, 113 Z-1 P 1/1 y 117 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista.

11 Las parcelas en estudio se localizan en la zona noroeste de la ciudad, intermedias entre las Comunidades de Buenavista y La Monja, que para su desarrollo en conjunto tendrían acceso a través de la carretera Querétaro a San Miguel de Allende, vialidad regional desarrollada en dos carriles a contraflujo con carpeta asfáltica en su arroyo vehicular, sobre la que se deben ejecutar las obras para su incorporación de acuerdo con el proyecto que le autoricen las dependencias correspondientes.

12 Así mismo al sureste y a una distancia aproximada de 4 kilómetros, se encuentra la zona industrial de los fraccionamientos del Parque Industrial Querétaro, con industria de tipo pesado en proceso de desarrollo y consolidación con incorporación reciente de parcelas de los ejidos de Buenavista y xxxx, lo que ha propiciado que a lo largo de la carretera y de la carretera Federal 57 se hayan detonado actividades complementarias, atendiendo requerimientos de vinculación tecnológica que dan servicio al sector industrial de dicho parque, lo que incluye servicios de bordo, sin embargo su desarrollo no se ha dado como un sistema de ciudades sino como una serie de proyectos a lo largo del eje carretero, que conforma una serie de asentamientos los cuales presentan la característica de ofrecer servicios de ruta independientes que se mezclan con las zonas habitacionales de las comunidades cercanas.

13 De visita a la zona para conocer las características del sitio, se tiene que en la poligonal conformada por las parcelas en estudio, se encuentran en este momento sin construcción en su interior, observando la existencia solamente de infraestructura a nivel de red eléctrica misma que corre en sentido oriente – poniente en el lindero sur de la poligonal en estudio, no observándose red sanitaria, hidráulica y/o eléctrica en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera Viable el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso de Industria Mediana (IM), para las Parcelas 103 B Z-4 P 1/1, 103 C Z-4 P 1/1, 103 D Z-4 P 1/1, 113 Z-1 P 1/1 y 117 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, por lo que en caso de que se otorgue la autorización, se debe condicionar a lo siguiente:**

- 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 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.
- Previo al desarrollo de su proyecto, se debe garantizar el acceso al predio a través de una vialidad debidamente reconocida como vía pública y con la sección adecuada para el paso de transporte pesado, para lo cual se deben realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional hacia la parcela, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y o la Comisión Estatal de Infraestructura le autorice, en donde el costo de las obras correrán por cuenta de los promoventes.
- 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, así como generar las obras viales que esta le requiera para mejorar las condiciones de la vialidad de acceso al predio.
- Dotar al predio de las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para un desarrollo adecuado de sus actividades, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen la Comisión Federal de Electricidad y el organismo operador de servicios de infraestructura, según corresponda, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio. Así mismo deberá presentar los estudios técnicos necesarios para la validación de la Comisión nacional del agua y/o del organismo operador correspondiente, para el desalojo de las aguas pluviales, señalando la infraestructura necesaria que se debe contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda generar por riesgos de inundación en la zona.
- 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.
- Previo a la obtención del cambio de uso de suelo, debe de obtener la autorización de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, debiendo presentar evidencia del cumplimiento de las obligaciones legales y normativas que por ley deba cumplir, así como su publicación en los medios oficiales y su protocolización, e inscripción ante el Registro Público de La Propiedad, sobre dicha autorización.
- 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.
- 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.
- 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 uso de suelo 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 **cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso de Industria Mediana (IM), para las Parcelas 103 B Z-4 P 1/1, 103 C Z-4 P 1/1, 103 D Z-4 P 1/1, 113 Z-1 P 1/1 y 117 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, 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 autorización de cambio de uso de suelo se pagará la cantidad de \$ 1,849,486.02 pesos

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

28. Mediante el oficio número SAY/DAI/292/2017 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

29. Recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como el Dictamen Técnico de Validación 23/2017, citado dentro del considerando 24 del presente Acuerdo y la opinión técnica 266/17 citada en el considerando 27 de éste instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/8207/2017 de fecha 22 de noviembre de 2017, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, considera viable la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), respecto de la desincorporación de las parcelas 103 Fracciones B, C y D, una fracción de la parcela 117, todas Z-4 P1/1 y 113 Z-1 P1/1, Ejido Buenavista, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 37 con política de Aprovechamiento Sustentable, a efecto de que sea incorporadas a las Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) 30 y 6 ambas con política Urbana, de conformidad con el Dictamen Técnico de Validación, citado en el Considerando 24 del presente Acuerdo, así como con la validación otorgada por el Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, la cual se basó en el Dictamen Técnico del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, que a su vez dictaminó de conformidad al Informe Técnico Justificativo, mismo que señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de Aprovechamiento Sustentable, considerando que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro; así como con el Dictamen Técnico de Validación con número de folio 23/2017 emitido por el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible y Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro;

asimismo consideramos viable el Cambio de Uso de Suelo a uso de Industria Mediana (IM), para las Parcelas 103 B, 103 C, 103 D, 117, todas Z-4 P1/1 y 113 Z-1 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la Opinión Técnica 266/17 emitida por el Secretario de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 27 del presente Acuerdo.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de noviembre del 2017, en el punto 4, apartado I, inciso 17, del Orden del Día, por Mayoría de votos con 14 a favor, 1 en contra y 1 abstención de los Integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de las parcelas 103 B, 103 C, 103 D, una fracción de la parcela 117, todas Z-4 P1/1, y parcela 113 Z-1 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, que se encuentran en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 37 con política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a las Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) 30 y 6 ambas con política Urbana, lo anterior de conformidad con el Dictamen Técnico de Validación con folio 23/2017 citado en el considerando 24 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso de Industria Mediana (IM), para las Parcelas 103 B, 103 C, 103 D, 117, todas Z-4 P1/1 y 113 Z-1 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica 266/17 citada en el considerando 27, del presente Acuerdo, mismo que surtirá efectos materiales y jurídicos una vez que se dé cumplimiento a los trámites y condicionantes inherentes a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), autorizada en el resolutivo PRIMERO del presente Acuerdo.

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

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 por las autorizaciones otorgadas, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento de los pagos, mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar copia de éstos ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

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

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

medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas, esto como condicionante a la autorización otorgada en el Resolutivo SEGUNDO del presente Acuerdo.

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

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

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

DÉCIMO SEGUNDO. 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 interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 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", así como en dos diarios de mayor circulación, con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEGUNDO. El presente Acuerdo surtirá efectos al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de las Direcciones de Ecología Municipal y de Desarrollo Urbano dé seguimiento al presente Acuerdo y remita copias de las constancias que acrediten su cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Presidente del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Dirección de Ingresos, Secretaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Presidente del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la persona moral denominada Dynamik Ingeniería y Proyectos, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal."

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

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de septiembre de 2018, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes el "Acuerdo por el que se Adoptan los Protocolos de Actuación Policial del Uso Legítimo de la Fuerza, para el Personal Operativo Adscrito a 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 FRACCIONES, I Y XVIII, Y 31 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios son gobernados por un Ayuntamiento y están investidos de personalidad jurídica y patrimonio propio, el cual manejarán conforme a la ley. A su vez, dicha norma faculta a los Ayuntamientos para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. El artículo 30, fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro señala que el Ayuntamiento es competente para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general que organicen la administración pública municipal y que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
3. El artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro faculta a los Ayuntamientos para organizar su funcionamiento y estructura, así como para regular adjetiva y sustantivamente las materias de su competencia a través de instrumentos normativos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria.
4. Nuestra Carta Magna señala en su artículo 21 que la seguridad pública es una función a cargo de la Federación, las entidades federativas y los municipios, y comprende la prevención de los delitos, la investigación y persecución para hacerla efectiva, así como la sanción de las infracciones administrativas en los términos de la ley, en las respectivas competencias que la propia Constitución señala y que la actuación de las instituciones de seguridad pública se regirá por los principios de legalidad, objetividad, eficiencia, profesionalismo, honradez y respeto a los derechos humanos.
5. En concordancia con lo anterior el 18 de junio de 2008 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto que reformó y adicionó diversos artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para instituir el Sistema de Justicia Penal Acusatorio y perfeccionar las bases fundamentales del Sistema de Seguridad Pública en nuestro país, sobre la observancia de dos ideas fundamentales: la salvaguarda de la sociedad y de los derechos humanos de las personas.
6. En este sentido los artículos 21 y 73 fracción XXIII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos exigen que las instituciones policiales de los tres órdenes de gobierno actúen en forma coordinada, entendiéndose que la seguridad pública constituye una materia concurrente inserta en el contexto del federalismo cooperativo, en la que existe la obligación constitucional para todas las instancias de gobierno de coordinar esfuerzos para la consecución del fin común de combate a la delincuencia.
7. De acuerdo con los artículos 1 y 5 fracción X de la Ley General del Sistema Nacional de Seguridad Pública, este ordenamiento tiene por objeto establecer la distribución de competencias y las bases de coordinación entre la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en esta materia y define como instituciones policiales, a los cuerpos de policía, de vigilancia y custodia de los establecimientos penitenciarios, de detención preventiva, o de centros de arraigos; y en general, todas las dependencias encargadas de la seguridad pública a nivel federal, local y municipal, que realicen funciones similares.
8. De acuerdo con las funciones de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro y en cumplimiento a la Ley General del Sistema Nacional de Seguridad Pública, a la Ley de Seguridad del Estado de Querétaro y al Reglamento Orgánico de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro, deviene necesario que las Instituciones policiales actúen en

forma ordenada y sistematizada en todos sus protocolos, lo que garantiza el cumplimiento y la preservación de los derechos humanos, la implementación del modelo de conducta y actuación uniforme para todo el personal policial, lo que mejora sus niveles de eficacia y eficiencia en el desarrollo de sus funciones, y elimina los riesgos de discrecionalidad que pueden derivar en fuente directa del incumplimiento al orden legal o la violación de los derechos humanos.

9. En fecha 5 de marzo de 2014 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Código Nacional de Procedimientos Penales, que tiene por objeto establecer las reglas de un solo procedimiento penal en todo el país, tanto en lo referente a la investigación como a la administración de justicia de los ámbitos local y federal, y marcó como obligación específica en su artículo décimo primero transitorio, que tanto en el ámbito federal como en el estatal, se deberá contar con el equipamiento necesario y con protocolos de investigación y de actuación del personal sustantivo y los manuales de procedimientos para el personal administrativo, donde puede preverse la homologación de criterios metodológicos, técnicos y procedimentales, para lo cual podrán coordinarse los órganos y demás autoridades involucradas, en este caso como la autoridad municipal.
10. Asimismo de acuerdo con el Decreto publicado el 29 de marzo de 2014, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, y reformado mediante publicación en ese mismo órgano oficial de fecha 20 de mayo de 2016, la Legislatura del Estado de Querétaro, declaró que en la legislación local ha quedado incorporado el Sistema Penal Acusatorio y declaró el inicio de vigencia del Código Nacional de Procedimientos Penales.
11. Por ende, resulta fundamental que el Estado de Querétaro establezca las bases de intervención de los integrantes de seguridad como Primer Respondiente dentro del Sistema Penal, entendiéndose ahora la investigación como una actividad conjunta del policía y del fiscal, como conductor y director de esta acción.
12. Por virtud del Acuerdo 11/XLII/17, emitido en la Cuadragésima Segunda Sesión Ordinaria del Consejo Nacional de Seguridad Pública, fue aprobado el Protocolo Nacional de Actuación de Primer Respondiente, con sus anexos de Informe Policial Homologado y Mapa del Procedimiento, instrumento normativo que en extracto fue publicado el 8 de junio de 2018, en el Diario Oficial de la Federación.
13. Al amparo del Acuerdo 04/XXXVIII/15 antes indicado, los integrantes de la Conferencia Nacional de Procuración de Justicia y de la Conferencia Nacional de Secretarios de Seguridad Pública, aprobaron la Guía Nacional de Cadena de Custodia, la cual tiene como objetivo general garantizar la autenticidad de los indicios o elementos materiales probatorios, mediante actividades de control y elaboración de registros, que demuestren la continuidad y trazabilidad de la Cadena de Custodia, con el fin de incorporarlos como medio de prueba en el proceso penal. Instrumento normativo cuya aprobación en extracto fue publicada el 26 de noviembre de 2015, en el Diario Oficial de la Federación.
14. El 07 de Marzo de 2018 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” el Protocolo Estatal para el Uso Legítimo de la Fuerza para el Personal Operativo Adscrito a la Secretaría de Seguridad Ciudadana del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mismo que establece los supuestos en los que es viable utilizar el uso de la fuerza pública, así como la racionalidad de su aplicación. Además en su transitorio segundo, impone la obligación a los municipios el de capacitar y actualizar a todo el personal operativo, una vez adoptado el presente protocolo.
15. El 18 de diciembre de 1979 la Asamblea General de la Naciones Unidas adoptó la “Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (CEDAW)”, misma que fue ratificada por el Estado Mexicano el 23 de marzo de 1981, la cual se considera como la Carta de los Derechos Humanos de las Mujeres, en virtud de que compromete a los Estados Parte a adoptar políticas públicas y ordenamientos jurídicos enfocados a eliminar la discriminación contra las mujeres en todas sus formas y manifestaciones, obligación que no sólo se limita al ámbito público, sino que se extiende al privado, condenando la discriminación realizada por cualquier persona, organización o empresa.
16. El 09 de junio de 1994 en la ciudad de Belém do Pará, Brasil, la Organización de los Estados Americanos adoptó la Convención Interamericana para Prevenir, Sancionar y Erradicar la Violencia contra la Mujer “Convención de Belém do Pará” y ratificada por el Estado Mexicano el 12 de noviembre de 1998, instrumento que establece que la violencia contra las mujeres puede ser física, sexual o psicológica, así como ocurrir tanto en el ámbito público como en la esfera privada, por lo que obliga al Estado a incluir dentro de su legislación, normas penales, civiles, administrativas y de naturaleza que sean necesarias para prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra la mujer.
17. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos tutela en su artículo cuarto, párrafo primero, el derecho fundamental de la igualdad ante la ley del varón y la mujer.

18. En febrero de 2007 se publicó en el Diario de la Federación la Ley General de Acceso de las Mujeres a una Vida Libre de Violencia como primer paso para lograr la armonización del marco jurídico nacional, estatal y municipal; instrumento legal que define la coordinación entre la Federación, las entidades federativas y los municipios para prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra las mujeres, así como los principios y modalidades para garantizar su acceso a una vida libre de violencia que favorezca su desarrollo y bienestar.
19. En el estado de Querétaro se han expedido diversos ordenamientos jurídicos destinados a garantizar la equidad de género e igualdad de derechos y oportunidades entre hombres y mujeres, entre los que destacan la Ley Estatal de Acceso de las Mujeres a una Vida Libre de Violencia, la Ley para Prevenir y Eliminar toda Forma de Discriminación en el Estado de Querétaro, así como la Ley para Prevenir, Combatir y Sancionar la Trata de Personas en el Estado de Querétaro.
20. En fecha 13 de abril de 2018 la Secretaría de Seguridad Ciudadana del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió y publicó el “Protocolo de Actuación en Materia de Violencia de Género”, mediante el cual se establecieron mecanismos para normar el actuar profesional de los elementos policiales del estado de Querétaro y sus municipios en materia de violencia de género, atendiendo a lo previsto por la Ley General de Acceso de las Mujeres a una Vida Libre de Violencia; en dicho protocolo se establecen las bases de operación y consulta, a fin de que el servicio que proporcionen los elementos policiales, sea profesional y, en su caso, detecten, identifiquen, intervengan, atiendan, protejan y prevengan la violencia que viven las mujeres.
21. Así las cosas, resulta prioritario que las y los elementos de policía adscritos a la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro, se especialicen en la adecuada atención de la violencia de género, con el propósito que el servicio que otorguen; detecte, identifique, intervenga, atienda, proteja y prevenga la violencia de género en la Entidad.
22. Resulta necesario que las acciones destinadas a la detención de probables responsables, en el contexto del sistema penal acusatorio, se sometan a criterios uniformes para el personal operativo que las realizan. Por ello, se deberán implementar las medidas preventivas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas que se encuentren involucradas en el hecho, tanto en el registro inmediato, como en el control, aseguramiento, conducción y solicitud de atención médica y psicológica que corresponda.
23. En fecha 13 de abril de 2018 la Secretaría de Seguridad Ciudadana del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió y publicó el “Protocolo de Actuación Policial para la Detención de Probables Responsables en el Marco del Sistema Penal Acusatorio”, mediante el cual se establecieron mecanismos para normar el actuar profesional de los elementos policiales del estado de Querétaro y sus municipios en materia de detención de probables responsables dentro del procedimiento penal.
24. El artículo 11 de la Ley de Seguridad del Estado de Querétaro establece que los integrantes de las instituciones de seguridad tienen la obligación de prestar auxilio a víctimas o ofendidos de algún delito, abstenerse de realizar la detención de persona alguna sin cumplir con los requisitos legales aplicables, velar por la vida e integridad física de las personas detenidas, garantizar la recopilación técnica y científica de evidencias, en términos de los protocolos de investigación y cadena de custodia; resultando de esta manera que los elementos de policía adscritos a la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro, se especialicen en la adecuada atención de la función policial, en específico en la detención de probables participantes en hechos delictuosos.
25. El “Diagnostico sobre las Policías Preventivas de las Entidades Federativas” (2017) de la Secretaría de Gobernación, precisa que únicamente 11 entidades federativas cuentan con un protocolo especializado en materia de atención a la víctima y grupos vulnerables.
26. En fecha 13 de abril de 2018 la Secretaría de Seguridad Ciudadana del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió y publicó el “Protocolo de Actuación de Atención a Víctimas y Grupos Vulnerables”, mediante el cual se establecieron mecanismos para normar el actuar profesional de los elementos policiales del estado de Querétaro y sus municipios en materia de atención a víctimas.
27. Resulta fundamental que el Municipio de Querétaro establezca las bases de intervención de los elementos de policía adscritos a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal para la atención a víctimas y grupos vulnerables, en forma ordenada y sistematizada a través de protocolos, lo que garantiza el cumplimiento y preservación de los derechos humanos, la implementación del modelo de conducta y actuación uniforme para todo el personal policial, y mejora sus niveles de eficacia y eficiencia en el desarrollo de sus funciones.

28. Ahora bien, derivado de la obligatoriedad establecida en el artículo décimo primero transitorio del Código Nacional de Procedimientos Penales, respecto a contar con criterios homologados de actuación del personal sustantivo, resulta necesario que el Municipio de Querétaro, adopte los protocolos de actuación policial antes señalados, con el propósito de lograr una colaboración y coordinación entre las instituciones de procuración de justicia y de seguridad pública de la Federación, el estado de Querétaro y sus municipios, que fortalezca la legalidad y la certeza jurídica de los procedimientos penales y el combate contra la delincuencia, en beneficio de la sociedad queretana.
29. De igual manera al existir la obligatoriedad establecida en el artículo segundo transitorio del Protocolo Estatal del Uso Legítimo de la Fuerza para el personal operativo adscrito a la Secretaría de Seguridad Ciudadana del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, donde se advierte la obligación de los municipios de capacitar y actualizar a su respectivo personal operativo y que tiene relación directa con la aplicación de la adopción en los protocolos mínimos de actuación policía citados en líneas anteriores.
30. Con ello se busca responder de manera formal al compromiso asumido por esta Administración Municipal enmarcado en el Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, mismo que en su Eje 2 denominado Ciudad Segura y cuyo objetivo general es disminuir la incidencia delictiva y las zonas de riesgo a favor de quienes habitan el Municipio de Querétaro, a través de la atención oportuna y un enfoque preventivo, y cuya estrategia prevé la implementación de un modelo eficaz de prevención social de la violencia y de la delincuencia.
31. Es por ello que este Ayuntamiento estima adecuado adoptar como obligatorios en el Municipio de Querétaro los protocolos mínimos de actuación policial siguientes:
- I. **Protocolo Nacional de Actuación de Primer Respondiente**, el cual tiene por objeto dotar a aquellos elementos policiales del Municipio de Querétaro, que realicen funciones de Primer Respondiente, con un instrumento en el que se homologuen y consoliden los lineamientos de su actuación, de conformidad a lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte, el Código Nacional de Procedimientos Penales y demás ordenamientos aplicables.
 - II. **Protocolo Nacional de Cadena de Custodia**, mismo que tiene por objeto homologar las actuaciones de los elementos policiales del Municipio de Querétaro, a fin de garantizar la misma y autenticidad de los indicios o elementos materiales probatorios, mediante actividades de control y elaboración de registros, que demuestren la continuidad y trazabilidad de la Cadena de Custodia realizada por dichos servidores público, con el fin de incorporarlos como medio de prueba en el procedimiento penal.
 - III. **Protocolo Estatal del Uso Legítimo de la Fuerza para el Personal Operativo Adscrito a la Secretaría de Seguridad Ciudadana**, que tiene por objeto:
 - a) Establecer los lineamientos, parámetros y condiciones mínimas, que permitan diferenciar y definir el uso que los elementos policiales del Municipio de Querétaro, hagan de las técnicas, tácticas, armas, equipo y niveles de fuerza, atendiendo a las circunstancias que se presenten, ya sea para aumentar o para disminuir el grado de aplicación de éstas, y
 - b) Brindar certeza jurídica y transparencia a la ciudadanía en relación con el uso de la fuerza que realicen los elementos policiales del Municipio de Querétaro en el ejercicio de sus funciones.
 - IV. **Protocolo de Actuación Policial en Materia de Violencia de Género de la Secretaría de Seguridad Ciudadana**, el cual tiene por objeto dotar a los elementos policiales del Municipio de Querétaro, los mecanismos y procedimientos técnico metodológicos para que su actuación se efectúe con eficiencia y profesionalismo en la detección, identificación, intervención, atención, protección y prevención de los casos de violencia de género que se les presenten en el ejercicio de sus atribuciones.
 - V. **Protocolo de Actuación Policial para la Detención de Probables Responsables en el Marco del Sistema Penal Acusatorio de la Secretaría de Seguridad Ciudadana**, tiene por objeto establecer los lineamientos y pasos a seguir por el personal policial de las instituciones de Seguridad, para la detención de probables participantes en el marco del Sistema Penal Acusatorio con apego en lo establecido por la normatividad aplicable en materia de detenciones en el

procedimiento penal, uso de la fuerza y respeto a los derechos humanos.

- VI. Protocolo de Actuación de Atención a Víctimas y Grupos Vulnerables de la Secretaría de Seguridad Ciudadana,** que tiene por objeto establecer los lineamientos y pasos a seguir por el personal policial de las instituciones de Seguridad, para la atención de víctimas y personas pertenecientes a grupos vulnerables de la sociedad, de conformidad con la normatividad aplicable en materia de derechos humanos y de justicia penal con corte acusatorio y oral, que establecen la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los Tratados Internacionales suscritos por el Estado Mexicano en esta materia.

32. Conforme a lo ordenado por el artículo 20 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAL/119/2018 del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos.”

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

“ACUERDO

PRIMERO. El presente acuerdo tiene como objeto adoptar como obligatorios en el Municipio de Querétaro los protocolos mínimos de actuación policial siguientes:

- I. Protocolo Nacional de Actuación de Primer Respondiente;
- II. Protocolo Nacional de Cadena de Custodia;
- III. Protocolo Estatal del Uso Legítimo de la Fuerza para el personal operativo adscrito a la Secretaría de Seguridad Ciudadana;
- IV. Protocolo de Actuación Policial en Materia de Violencia de Género, de la Secretaría de Seguridad Ciudadana;
- V. Protocolo de Actuación Policial para la Detención de Probables Responsables en el Marco del Sistema Penal Acusatorio, de la Secretaría de Seguridad Ciudadana;
- VI. Protocolo de Actuación de Atención a Víctimas y Grupos Vulnerables, de la Secretaría de Seguridad Ciudadana.

SEGUNDO. Los formatos que integran los protocolos adoptados constituyen un esquema del procedimiento y podrán ser utilizados por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de Querétaro como guía o referencia para determinado asunto en el que actúen.

TERCERO. Los servidores públicos de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro que realicen funciones policiales están obligados a conocer y aplicar en sus actuaciones los protocolos que establece el presente acuerdo.

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

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

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente acuerdo entrará en vigor el día siguiente a la fecha de la primera de las dos publicaciones mencionadas en el artículo transitorio anterior.

ARTÍCULO TERCERO. Se instruye a la persona titular de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de Querétaro, a efecto de que implemente las medidas necesarias para que se proporcione la capacitación respectiva a través del Instituto del Servicio Profesional de Carrera Policial, a los servidores públicos de su adscripción que por sus atribuciones deban observar los protocolos materia del 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 10 (DIEZ) FOJAS ÚTILES, EL DÍA 12 (DOCE) DE SEPTIEMBRE DE 2018, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de Septiembre de 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro autorizó el Acuerdo por el que se aprueba la modificación del similar de fecha 12 de junio de 2018, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN I, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

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

2. Que mediante oficios recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento, con número FQ/DG/027/2018 y FQ/DG/045/2018, el Ing. Jorge Antonio Herbert Acero, Director del Fideicomiso Promotor del Empleo, solicitó se autorice mediante Acuerdo del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, al Representante Legal del Municipio de Querétaro para suscribir el Convenio Modificadorio correspondiente con la Institución denominada Banco Interacciones, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, en su carácter de Fideicomitente sustituto del Fideicomiso denominado Fideicomiso Promotor del Empleo (FIPROE), toda vez que la anterior fiduciaria “Banco Mercantil del Norte”, presentó una propuesta financiera excesiva respecto a la actualización de honorarios fiduciarios. Formándose en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro el expediente número CG/549/DPC/2018.

3. En ese sentido y de acuerdo a la petición referida en el considerando 2 del presente Acuerdo, en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de junio de 2018, el Ayuntamiento aprobó el acuerdo por el que se autoriza al Municipio de Querétaro a celebrar el Convenio de Sustitución Fiduciaria, así como el Convenio Modificadorio correspondiente, en su carácter de Fideicomitente del Fideicomiso Promotor del Empleo (FIPROE), en los términos precisados en el considerando 7 de la referida resolución.

4. Que mediante oficio SEDESOL/DDE/1270/2018 suscrito por el Actuario Javier Lozano Dubernard, Encargado de Despacho de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, presentado en la Secretaría del Ayuntamiento el día 5 de Septiembre de 2018, y en relación al oficio FQ/DG/095/2018 presentado por el Ing. Jorge Herbert Acero, Director del Fideicomiso Promotor del Empleo, en el que solicitó se emitan oficios e instrucciones necesarias para la realización de la modificación y re expresión del clausulado del contrato del del Fideicomiso Promotor del Empleo, manteniendo a Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte como fiduciaria, toda vez que esa institución ha aceptado ofrecer condiciones idénticas a las negociadas con Banco Interacciones, S.A., señaló no tener inconveniente en que se realice lo solicitado por FIPROE, y se tomen las acciones que se consideren pertinentes. Formándose para tal efecto en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número CG/631/DPC/2018.

5. Que mediante oficio presentado en la Secretaría del Ayuntamiento el día 5 de Septiembre de 2018, el Ing. Jorge Herbert Acero, Director del Fideicomiso Promotor del Empleo, señaló que derivado de la realización de un análisis donde fueron valoradas diversas posibles instituciones fiduciarias sustitutas, la institución que generó la mejor propuesta es Banco Interacciones. S.A., por ofrecer las mejores condiciones contractuales para la mejor administración y cumplimiento de los fines del fideicomiso, con quienes se inició la instrumentación de la sustitución fiduciaria antes requerida.

Asimismo, señaló que en fecha 18 de junio del año en curso, le fue notificado que no podía concluirse el proceso de sustitución fiduciaria con Banco Interacciones. S.A., dado que ésta concretaría su proceso de fusión con Banco Mercantil del Norte S.A., el día 13 de julio del año en curso, proceso del que resultaría extinta la primera de las instituciones citadas. Lo que generó retomar negociaciones con Banco Mercantil del Norte, S.A., que dieron como resultado la aceptación de dicho banco respecto de ofrecer condiciones idénticas a las negociaciones con Banco Interacciones, S.A; solicitando entonces, se someta a consideración del H. Ayuntamiento la autorización para que el Municipio de Querétaro, en su carácter de fideicomitente, formalice el Primer Convenio Modificadorio y de re expresión del Fideicomiso.

6. Que el considerando 7 del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de junio de 2018, determinó conveniente autorizar la celebración del Convenio de Sustitución Fiduciaria, así como el Convenio Modificadorio en su carácter de Fideicomitente del Fideicomiso Promotor del Empleo (FIPROE), **con la fiduciaria que ofreciera las mejores condiciones para llevar a cabo el fin del propio fideicomiso.**

7. En ese sentido, y dadas las condiciones planteadas en el considerando que precede respecto a la solicitud realizada por el Ing. Jorge Herbert Acero, Director del Fideicomiso Promotor del Empleo, para que el Municipio de Querétaro en su carácter de Fideicomitente del Fideicomiso Promotor del Empleo, formalice el Primer Convenio Modificatorio y de re expresión del Fideicomiso, es necesario que el Ayuntamiento autorice la modificación del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de junio de 2018, estableciendo como primer condición que si Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte es quien ofrece las mejores condiciones económicas para el cumplimiento del fin del mismo, se deje sin efecto la sustitución fiduciaria y entonces se celebre un Primer Convenio Modificatorio y de re expresión de las condiciones ofrecidas en el contrato de Fideicomiso, por resultar innecesaria la referida sustitución.

Asimismo y como segunda condición para que surta sus efectos el presente acuerdo, el Comité Técnico y Distribución de Fondos del Fideicomiso Promotor del Empleo (FIPROE), deberá autorizar paralelamente y en el mismo sentido que esta resolución, la celebración de un Primer Convenio Modificatorio y de re expresión de las condiciones ofrecidas en el contrato de Fideicomiso con Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, si es esta institución la que ofrece las mejores condiciones económicas para el cumplimiento de los fines del multicitado fideicomiso, dejando sin efectos la sustitución fiduciaria por obviedad de circunstancias.

8. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Gobernación se reunió para analizar el presente asunto, emitiendo el dictamen correspondiente y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, conforme a la información presentada y acorde al Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, Eje 5 "Gobierno Abierto", cuyo objetivo general consiste en aumentar la confianza de la sociedad en la gestión municipal a través del gobierno abierto, la participación ciudadana y la gestión para resultados con sentido ético, mediante la estrategia de la implementación de mecanismos para la simplificación administrativa, la optimización de los recursos, la transparencia y la rendición de cuentas, así como para el logro de resultados en beneficio de la población del Municipio de Querétaro, determinó conveniente autorizar la modificación del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria celebrada el 12 de junio de 2018, en los términos y condiciones precisados en el considerando 7 del presente Acuerdo..."

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 6, apartado II, numeral 4 del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

"...ACUERDO:

PRIMERO. Se autoriza la modificación del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria celebrada el 12 de junio de 2018, en los términos precisados en los considerandos 7 y 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- Se deja subsistente el acuerdo por el que se autoriza al Municipio de Querétaro a celebrar el Convenio de Sustitución Fiduciaria, así como el Convenio Modificatorio correspondiente, en su carácter de Fideicomitente del Fideicomiso Promotor del Empleo (FIPROE), aprobado en Sesión Ordinaria celebrada el 12 de junio de 2018, así como las obligaciones establecidas en el mismo que no contravengan la presente resolución.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", en términos de los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones queden a cargo de los solicitantes.

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

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por los artículos 31 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los Titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, al Director del Fideicomiso Promotor del Empleo (FIPROE) así como al Comité Técnico y Distribución de Fondos del Fideicomiso Promotor del Empleo."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2018, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

LIC. RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de Septiembre de 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro autorizó el Acuerdo por el que se designa a los integrantes de la Comisión de Entrega al Ayuntamiento electo para el periodo 2018-2021, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 118 FRACCIÓN H DE LA LEY ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULOS; 24, 27, 31 FRACCIÓN XIV, 38 FRACCIÓN I DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En atención a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Ayuntamiento es el órgano colegiado de representación popular depositario de la función pública municipal cuyo propósito será el de reunir y atender las necesidades colectivas y sociales dentro de sus respectivas jurisdicciones.
3. Asimismo, el artículo 24 de la Ley citada en el párrafo anterior, establece que los Ayuntamientos se renovarán en su totalidad cada tres años y entrarán en funciones el primero de octubre. En sesión ordinaria del año que corresponda, el Ayuntamiento saliente nombrará a una Comisión plural de entre sus integrantes que fungirá como Comisión de Entrega al Ayuntamiento electo; lo anterior a efecto de que convoque a los integrantes del Ayuntamiento electo para que acudan a la sesión de instalación formal del mismo, con por lo menos quince días naturales de anticipación.
4. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 181 fracción H) de la Ley Electoral del Estado de Querétaro, es obligación de los Consejos Distritales y Municipales remitir a los ayuntamientos las constancias de mayoría de las fórmulas respectivas, así como las constancias de asignación de regidores por el principio de representación proporcional, para los efectos de publicación del Bando Solemne.
5. En ese sentido, en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 21 de Agosto de 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro autorizó el Acuerdo por el que se aprueba el “Bando Solemne relativo a la Integración del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro para el periodo 2018-2021”.
6. Toda vez que la designación de la Comisión de Entrega es competencia exclusiva del Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro se remitió mediante oficio SAY/6365/2018 de fecha 5 de Septiembre de 2018 a la Comisión de Gobernación el presente asunto con el propósito de someterlo a estudio y discusión. Radicándose en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, el expediente CG/628/DPC/2018.
7. En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Gobernación, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el Dictamen correspondiente, y en ejercicio de las

facultades que le asisten a la misma, conforme a la información presentada y acorde al Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, Eje 5 “Gobierno Abierto”, cuyo objetivo general consiste en aumentar la confianza de la sociedad en la gestión municipal a través del gobierno abierto, la participación ciudadana y la gestión para resultados con sentido ético, mediante la estrategia de la implementación de mecanismos para la simplificación administrativa, la optimización de los recursos, la transparencia y la rendición de cuentas, así como para el logro de resultados en beneficio de la población del Municipio de Querétaro, determinó conveniente designar a la Síndico Municipal Fátima Yadira Montes Fraire, así como a los Regidores Claudio Sinécio Flores, Francisco Xavier Alcocer Sánchez, Ma. Dolores de la Torre Valdés y Nadia Edith Alcántara Lagunas, como integrantes de la Comisión de Entrega al Ayuntamiento Electo para el periodo 2018-2021...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 6, apartado II, numeral 3 del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. Se designa a la Síndico Municipal Fátima Yadira Montes Fraire, así como a los Regidores Claudio Sinécio Flores, Francisco Xavier Alcocer Sánchez, Ma. Dolores de la Torre Valdés y Nadia Edith Alcántara Lagunas, como integrantes de la Comisión de Entrega al Ayuntamiento electo para el periodo 2018-2021.

SEGUNDO. Se instruye a la Comisión de entrega a efecto de que convoque a los integrantes del Ayuntamiento electo para el periodo 2018-2021, para que acudan a la sesión de instalación formal del mismo en los términos del considerando 3 del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a la Secretaría Particular, al Auditor de Fiscalización del Municipio de Querétaro, así como a la Síndico Municipal Fátima Yadira Montes Fraire, así como a los Regidores Claudio Sinécio Flores, Francisco Xavier Alcocer Sánchez, Ma. Dolores de la Torre Valdés y Nadia Edith Alcántara Lagunas.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2018, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

LIC. RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Acuerdo No. AA/SF/18/2018

APLICACIÓN DE DESCUENTOS EN ACCESORIOS GENERADOS EN MATERIA DE IMPUESTO SOBRE EL USO DE INMUEBLES DESTINADOS A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE HOSPEDAJE.

C.P. RUBÉN GERARDO ÁLVAREZ LACUMA, SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, con las facultades que tengo conferidas por los numerales 31 fracción IV y 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, 48 fracciones II y IV, 102 fracción III y 105 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 8 fracción VI, 10 fracción II del Código Fiscal del Estado de Querétaro, 2, 12, 15 y 16 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; 1, 2, 3, 4, 5 fracción VI, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro Número 59, Tomo III, el día 22 de diciembre del 2017; y considerando la situación económica que atraviesa el país y en beneficio de la ciudadanía del Municipio de Querétaro, como medida de apoyo, se determina, lo siguiente; ACUERDO, que a partir del día 12 al 30 de septiembre del presente ejercicio fiscal, se llevará a cabo de forma general, la aplicación de descuentos en accesorios consistentes en multas y recargos, acorde a los siguientes lineamientos:-----

ACUERDO

I. La contribución que será sujeta a la presente autorización es: **Impuesto Sobre el Uso de Inmuebles destinados a la Prestación de Servicios de Hospedaje.**

II. Con fundamento en lo dispuesto por los numerales 175 y 179 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, 1, 2, 3, 4, 5 fracción VI del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro Número 59, Tomo III, el día 22 de diciembre del 2017, autorizo que de manera general se apliquen reducciones en los importes de accesorios, consistentes en multas y recargos, generados de adeudos por concepto de las contribuciones descritas en el párrafo que antecede; y de acuerdo a los porcentajes que se detallan a continuación:-----

VIGENCIA	PORCENTAJE DE REDUCCIÓN	ACCESORIOS SUJETOS A REDUCCIÓN
12 al 30 de septiembre del 2018	100%	Recargos y Multa

III. La vigencia de dicha autorización será a partir del día 12 al 30 de septiembre del ejercicio fiscal 2018.-----

IV. Los descuentos respectivos se aplicarán al momento de realizar el pago de dichas contribuciones, mismo que podrá realizarse en cualquiera de los centros de recaudación autorizados.-----

V. Los ciudadanos que durante el ejercicio fiscal 2015, 2016 y 2017 hayan promovido procesos judiciales de orden federal y local en materia fiscal municipal, no podrán ser sujetos, ni acceder a las reducciones contenidas en el presente instrumento.-----

VI. La aplicación general del porcentaje de descuentos, no implica que de manera particular se realice el estudio de adeudos que puedan ser sujetos a menor porcentaje del otorgado en la presente, conforme a las facultades previstas en los artículos citados.-----

Municipio de Querétaro, Querétaro, al 12 doce del mes de septiembre del dos mil dieciocho.- El Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro, Qro., C.P. RUBÉN GERARDO ÁLVAREZ LACUMA.- Rúbrica.-----

SIN TEXTO

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”.