

Responsable de la Gaceta Oficial:
M. en D. Jesús Roberto Franco González
Secretario del Ayuntamiento



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2018-2021

16 de Octubre de 2018 · Año I · No. 1

ÍNDICE

- 4 Acuerdo relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización, al Municipio de Querétaro, del Fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 15 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha y de Servicios (H2S), para el predio ubicado en Avenida Cerro del Sombrero número 2,061; del Desarrollo Centro Norte, identificado con clave catastral 14 01 001 31 742 233, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 21 Acuerdo por el que Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como lote 166, manzana 8, Etapa 4; ubicado en Boulevard Jurica, La Campana N° 979 -A, fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 26 Acuerdo por el que se Acepta como área de donación la Fracción A resultante de la Licencia de Subdivisión de predios FUS201800292, por concepto de Transmisión Gratuita a favor del Municipio de Querétaro, por el desarrollo inmobiliario ubicado en el Anillo Vial Fray Junípero Serra, Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 32 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.40, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 30 % y Altura Máxima Permitida a 23 metros, para el Lote 60 de la manzana 35 ubicado en la Avenida Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento Vista Dorada, identificado con clave catastral 140100116035060, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 38 Acuerdo por el que se revoca su similar de fecha 28 de octubre de 2014 y se autoriza la donación de una fracción del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la Parcela 140, Z-7, P 1/1 del Ejido Jurica, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, a favor del Centro de Ingeniería y Desarrollo Industrial (CIDESI).
- 41 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el proyecto que se pretenda desarrollar, en el predio ubicado en la Calle Cerro de Acultzingo No. 30, Fraccionamiento Colinas del Cimatarío, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 47 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación para los predios identificados como fracciones 5 y 7 de la zona I, Marco de Acceso, del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, para los predios identificados con Clave Catastral 14 01 001 34 058 999 y 14 01 001 34 057 999, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 54 Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I; Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura, Ampliación y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa I, del Fraccionamiento “La Espiga”, ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.

- 71 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población que requiera el proyecto a desarrollar, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para las fracciones 2 y 3, identificadas con las claves catastrales 140100122752007 y 140100122752008, respectivamente; así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, para la fracción 4, identificada con la clave catastral 140100122752005, fracciones que se desprenden a su vez de la fracción 2 resultante de la subdivisión de la Parcela 51 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor.
- 77 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de la Normatividad por Zonificación para el predio ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra número 20,012, Correspondiente al Asentamiento Humano el Granjenal, identificado con clave catastral 14 01 001 39 057 012, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 83 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), para el predio identificado como la Fracción II de la Parcela 189 B Z-04 P1/1, del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 89 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios para la Parcela 83 Z-4 P 1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 94 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios para la Parcela 80 Z-4 P 1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 100 Autoriza la Modificación a la Norma Técnica, Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el proyecto que se pretenda desarrollar, en el Lote de terreno No. 6 de la Manzana III ubicado en Avenida Industrialización s/n, Zona Industrial Querétaro, identificado con la clave catastral 1401 001 25 019 005, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 107 Acuerdo por el cual se Constituyen las Comisiones Permanentes y Transitorias de Dictamen del Ayuntamiento de Querétaro 2018-2021.
- 111 Acuerdo por el que se autoriza al Presidente Municipal y/o a los Síndicos Municipales y/o al Secretario Adjunto, así como al Secretario del ramo que por materia corresponda, a celebrar en representación del municipio de Querétaro, los actos jurídicos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones.
- 113 Acuerdo por el que se aprueba el calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.
- 115 Acuerdo por el cual se autoriza al Presidente Municipal, Secretario General de Gobierno Municipal, Secretario de Finanzas, Secretario del Ayuntamiento y al Síndico Municipal para renovar el Convenio de Coordinación en materia de Catastro con Gobierno del Estado de Querétaro.
- 117 Acuerdo por el que se ratifica la designación del Director Municipal del Registro Civil de Querétaro y Oficial número 01 y 07 de dicha institución.
- 119 Acuerdo por el que se Delegan Facultades al titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible para emitir Autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.
- 124 Acuerdo por el que se autoriza la donación del predio propiedad municipal ubicado en Calle Yuca sin número en la Etapa 9 del Fraccionamiento Montenegro Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui a favor de la persona moral denominada Centro Comunitario Montenegro, A.C..

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 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización, al Municipio de Querétaro, del Fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 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 INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 17 FRACCIONES III, IV, VI, VIII, 114, 115, 116, 117 Y 152 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”; 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 artículo 17 de Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992, señala que es facultad del Municipio verificar conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y demás desarrollos, así como recibir los mismos.

4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano publicado el 31 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, señala que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, es decir, el publicado el 6 de agosto de 1992, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento; que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial; que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos; haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.

5. Mediante escrito de fecha 06 de agosto de 2018, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada PANGEA DESARROLLADORA INMOBILIARIA, SAPI de C.V., a través de su Representante Legal, Lic. Norberto Alvarado Alegría, solicita la Entrega – Recepción del fraccionamiento **denominado** Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González., radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 32/DEG.

6. El solicitante acredita la legal existencia y debida representación a través de la Escritura Pública número 44,391, de fecha, 19 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Adscrito a la Notaria No. 24 en el Estado de Querétaro;

7. Que mediante Escritura Pública número 18,739, de fecha 02 de abril de 2014, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Notaría Titular de la Notaría No. 34 en el Estado de Querétaro, se formaliza la constitución de la Asociación Civil denominada Asociación Civil de Colonos.

8. Mediante oficio SAY/DAI/1506/2018 de fecha 9 de agosto de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 fracción XIV del Código Municipal de Querétaro, 114 y 115 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente antes del 1 de julio de 2012, respecto a la Entrega - Recepción del Fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González.

9. Que mediante oficio, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Estudio Técnico relativo a la Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro, del Fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González., mismo que se cita a continuación:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito de fecha 06 de agosto de 2018, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro; el C. Norberto Alvarado Alegría, Apoderado Legal de “PANGEA DESARROLLADORA INMOBILIARIA”, S.A.P.I. de C.V., solicita se emita el dictamen técnico relativo a la **Autorización Definitiva y Entrega - Recepción al Municipio, de las Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Ampliación El Refugio 3”**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.
2. Mediante escritura pública número 44,391, de fecha 19 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Adscrito de la Notaría número 24 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, en el Folio Mercantil electrónico número 33988-1, de fecha 25 de febrero de 2015; se protocoliza el Acta de Resoluciones Adoptadas Fuera de Asamblea, celebrada el 23 de diciembre del 2014, de la Sociedad mercantil denominada “PANGEA DESARROLLADORA INMOBILIARIA”, S.A.P.I. de C.V.; así como el otorgamiento a favor de Norberto Alvarado Alegría, el poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración, para ejercerlos de forma conjunta o individual.
3. Por escritura pública número 22,831 de fecha 13 de mayo de 2009, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial; se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una parte la sociedad mercantil denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, S. A. de C. V., como “La Parte Vendedora”, representada en el acto por su apoderado legal el Ing. Benito Bucay Faradji; y por otra parte la sociedad mercantil denominada “Pangea Desarrolladora Inmobiliaria”, S. de R. L. de C. V., como “La Parte Compradora”, representada en el acto por sus representantes legales, los señores José Oleszczowski Wasserteil y José Antonio Blanco Carrillo; de los inmuebles identificados como “Fracción B” resultante de la subdivisión de los predios rústicos que a su vez resultaron de una fusión ubicada en la Ex-Hacienda Menchaca, ubicada en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 200,000.02 m2; y “Fracción A” resultante de la subdivisión de los predios rústicos que a su vez resultaron de una fusión ubicada en la Ex-Hacienda Menchaca, ubicada en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 40,799.30 m2.
4. Por escritura pública número 27,502 de fecha 10 de mayo de 2010, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial; se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una parte la sociedad mercantil denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, S. A. de C. V., como “La Parte Vendedora”, representada en el acto por su apoderado legal el Ing. Benito Bucay Faradji; y por otra parte la sociedad mercantil denominada “Pangea Desarrolladora Inmobiliaria”, S. de R. L. de C. V., como “La Parte Compradora”, representada en el acto por sus representantes legales, los señores José Oleszczowski Wasserteil y José Antonio Blanco Carrillo; del inmueble identificado como “Fracción C” resultante de la subdivisión de los predios rústicos que a su vez resultaron de una fusión ubicada en la Ex Hacienda Menchaca, ubicada en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 505,823.21 m2.
5. Por escritura pública número 31,193 de fecha 17 de febrero de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial; se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una parte la sociedad mercantil denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, S. A. de C. V., como “La Parte Vendedora”, representada en el acto por su apoderado legal el Ing. Benito Bucay Faradji; y por otra parte la sociedad mercantil denominada “Pangea Desarrolladora Inmobiliaria”, S. de R. L. de C. V., como “La Parte Compradora”, representada en el acto por sus representantes legales, los señores José Oleszczowski Wasserteil y Randolph Spencer Koss; de los inmuebles identificados como Fracción del Predio Rústico ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, ubicada en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 80,037.86 m2 y Fracción del Predio Rústico ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, ubicada en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 80,012.95 m2.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante licencia número FUS201100321, de fecha 14 de junio de 2011, emitió la autorización para llevar a cabo la fusión de 5 lotes con las siguientes superficies, conformando una unidad topográfica con superficie total de 906,673.34 m2:

Fracción	Superficie (m2)
1	40,799.30
2	200,000.02
3	80,037.86
4	80,012.95
5	505,823.21

Todos ellos ubicados en el predio rústico de la Ex Hacienda de Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

7. Por escritura pública número 32,394 de fecha 15 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial; se hace constar la Fusión de Predios que resulta de la protocolización del oficio y plano emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de fecha 13 de junio de 2011 [sic.], mediante los cuales se autorizó a la sociedad mercantil denominada "Pangea Desarrolladora Inmobiliaria", S. de R. L. de C. V., fusionar en un solo predio los cinco lotes de su propiedad que a continuación se describen:
- "Fracción B" resultante de la subdivisión de los predios rústicos que a su vez resultaron de una fusión ubicada en la Ex Hacienda Menchaca, ubicada en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 200,000.02 m2.
 - "Fracción A" resultante de la subdivisión de los predios rústicos que a su vez resultaron de una fusión ubicada en la Ex Hacienda Menchaca, ubicada en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 40,799.30 m2.
 - "Fracción C" resultante de la subdivisión de los predios rústicos que a su vez resultaron de una fusión ubicada en la Ex Hacienda Menchaca, ubicada en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 505,823.21 m2.
 - Fracción del Predio Rústico ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, ubicada en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 80,037.86 m2.
 - Fracción del Predio Rústico ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, ubicada en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 80,012.95 m2.
8. La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, mediante oficio número F.22.01.01.01/210/09, de fecha 23 de febrero de 2009, dio por atendida la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular del proyecto al que denominan "Ampliación del Desarrollo Habitacional El Refugio", ubicado en el poniente del fraccionamiento denominado "El Refugio", Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, debiendo de dar cumplimiento a los Términos y Condicionantes contenidos en el mismo.
9. La Dirección Municipal de Catastro, mediante deslinde catastral número DMC2011141, de fecha 15 de diciembre de 2011, autorizó una superficie de 912,192.346 m2, para el polígono con clave catastral 14 01 084 01 086 001, identificado como Fusión de una fracción de la Ex Hacienda Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
10. Mediante escritura pública número 60,060 de fecha 25 de enero de 2012, pasada ante la fe de la Lic. Ana Laura Ordaz González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 5 de esta Demarcación Notarial; se hace constar la Protocolización de documentos relativos a un deslinde catastral, a solicitud de la Sociedad Mercantil denominada "Pangea Desarrolladora Inmobiliaria", S. de R.L. de C.V., representara por el Licenciado Moisés Miranda Álvarez e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real número 397970 de fecha 17 de octubre de 2012.
11. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número P0271/2012, de fecha 13 de marzo de 2012, emitió la factibilidad de dotación de energía eléctrica para un lote que se pretende fraccionar localizado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en el fraccionamiento al que denominan "El Refugio Ampliación III", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con superficie total de 912,192.35 m2, cuyo propietario es la empresa denominada "Pangea Desarrolladora Inmobiliaria", S. A. P. I. de C. V.
12. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante dictamen número DUS201202728, de fecha 10 de abril de 2012, consideró factible el uso de suelo para ubicar en fracciones de la Ex Hacienda Menchaca, con superficie de 912,192.34 m2, un desarrollo habitacional con densidad de población de 200 hab./Ha.

13. Mediante oficio número SF/1587/201, de fecha 06 de julio de 2012, la Secretaría de Finanzas Municipal, emitió la autorización del pago en 3 parcialidades del Dictamen de Uso de Suelo número DUS201202728, de fecha 10 de abril de 2012, por la cantidad de \$1'347,972.74 (Un millón trescientos cuarenta y siete mil novecientos setenta y dos pesos 74/100 M. N.).
14. Para dar cumplimiento al oficio número SF/1587/201, de fecha 06 de julio de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, relativo a la autorización del pago en 3 parcialidades del Dictamen de Uso de Suelo número DUS201202728; el promotor presenta los siguientes comprobantes de pago:
- Comprobante de pago número Z – 1927610 de fecha 04 de julio de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$449,324.25 (Cuatrocientos cuarenta y nueve mil trescientos veinticuatro pesos 25/100 M. N.), por concepto de Dictamen de Uso de Suelo DUS201202728.
 - Comprobante de pago número Z – 1345899 de fecha 31 de julio de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$462,803.98 (Cuatrocientos sesenta y dos mil ochocientos tres pesos 98/100 M. N.), por concepto de Dictamen de Uso de Suelo DUS201202728.
 - Comprobante de pago número Z – 1346510 de fecha 15 de agosto de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$462,803.98 (Cuatrocientos sesenta y dos mil ochocientos tres pesos 98/100 M. N.), por concepto de Dictamen de Uso de Suelo DUS201202728.
15. El promotor presenta copia de los planos correspondientes a los proyectos de alumbrado público y red de media tensión, sellados por la Comisión Federal de Electricidad, con la leyenda “Planos autorizados para trámites ante otras dependencias”, de fecha abril de 2012, para el desarrollo al que denominan “Fraccionamiento El Refugio”, ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
16. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/785/2008, de fecha 11 de agosto de 2008, manifiesta su no inconveniencia en que temporalmente la empresa denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, S. A. de C. V., se encargue de la administración del servicio de agua potable y el suministro a los habitantes del fraccionamiento denominado “El Refugio”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; con la salvedad de obtener las autorizaciones y/o permisos de las autoridades correspondientes.
17. Mediante escrito de fecha 27 de julio de 2012, remitido por el Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera, en su carácter de Representante Legal de Residencial “El Refugio”, donde se indica que la empresa Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V. es propietaria de la fracción del predio rústico denominado “El Refugio”, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; y la empresa denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, S. A. de C. V., es propietaria de la infraestructura hidráulica y los derechos de explotación de agua, la que se compromete a garantizar y proporcionar a favor del predio antes citado, el servicio de agua potable, en virtud del oficio número VE/785/2008, de fecha 11 de agosto de 2008, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.
18. El promotor presenta copia de los planos correspondientes a los proyectos de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el fraccionamiento al que denominan “Ampliación El Refugio 3”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; autorizados por “El Refugio Desarrollo Residencial”, con fecha 21 de junio de 2012.
19. El promotor presenta copia de los planos correspondientes a los proyectos de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el fraccionamiento al que denominan “Ampliación El Refugio 3”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; autorizados por “El Refugio Desarrollo Residencial”, con fecha 03 de julio de 2012.
20. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/2600/2012, de fecha 06 de septiembre de 2012, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Ampliación El Refugio 3”, a ubicarse en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en una superficie de 912,192.35 m2.
21. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 240/12, de fecha 10 de septiembre de 2012, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Nomenclatura de vialidades y Venta de Lotes de las 4 etapas del fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en una superficie de 912,192.35 m2.
22. Para dar cumplimiento a los Acuerdos TERCERO y CUARTO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 240/12, de fecha 10 de septiembre de 2012, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Nomenclatura de vialidades y Venta de Lotes de las 4 etapas del fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta los siguientes documentos:
- Oficio DDU/CPU/FC/2885/2012, de fecha 17 de agosto de 2012, la Coordinación de Planeación Urbana indica alineamiento vial a considerarse para el fraccionamiento Ampliación Refugio 3.

- Oficio folio DDU/CPU/FC/3296/2012 de fecha 21 de noviembre de 2012, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la validación de la fianza número 1549369 de fecha 30 de octubre de 2012, emitida por Afianzadora Sofimex, S.A. de C.V., la cual ampara la cantidad de \$100,868,393.55 (Cien millones ochocientos sesenta y ocho mil trescientos noventa y tres pesos 55/100 M.N.) conforme a las condiciones señaladas en el oficio DDU/CPU/FC/3110/2012 de fecha 12 de octubre de 2012.
- La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA/034/2013 de fecha 24 de enero de 2013, autorizó en Materia de Impacto Ambiental la procedencia para el proyecto de desarrollo habitacional, denominado "Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3", a desarrollar en un predio con superficie de 91.2192 Has, ubicado el Lote resultante de la fusión de las Fracciones "A" y "C", resultantes de la subdivisión de los predios que a su vez resultaron de una fusión de la Ex Hacienda de Menchaca y fracciones del predio ubicadas en la Ex Hacienda Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1335/DGM/IV/2013, de fecha 17 de diciembre de 2013, emitió la Aprobación el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para un desarrollo habitacional denominado "Ampliación El Refugio 3", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; de acuerdo al cumplimiento de las acciones de mitigación indicadas por la Dirección de Guardia Municipal.
- Oficio SSPM/DAAP/ALU/451/2018, de fecha 14 de junio de 2018, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización del Proyecto de Alumbrado del fraccionamiento denominado "Ampliación El Refugio 3".

23. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEXTO, SÉPTIMO Y NOVENO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 240/12, de fecha 10 de septiembre de 2012, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Nomenclatura de vialidades y Venta de Lotes de las 4 etapas del fraccionamiento "Ampliación El Refugio 3", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el promotor realizó el convenio de pagos y reducción del 100% del importe de los recargos generados por los impuestos y derechos no pagados, autorizado mediante oficio SF/2184/2012, de fecha 22 de noviembre de 2012; se autoriza a pagar la cantidad de \$10'256,396.00 (Diez millones doscientos cincuenta y seis mil trescientos noventa y seis pesos 00/100 M.N.), por Derechos de Supervisión, de \$1'685,571.00; de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional, por \$8'057,290.00; de Impuesto por Superficie Vendible Comercial y de Servicios por \$474,016.00 y por Derechos de Nomenclatura de \$39,520.00, en 9 parcialidades, quedando los pagos de acuerdo a lo siguiente:

Recibo de Pago Número	Fecha	Concepto	Cantidad	
Z-1533661	16 de noviembre de 2012	Derechos por supervisión, primera parcialidad, oficio SF/2184/2012, Folio 35499	\$92,850.00	(Noventa y dos mil ochocientos cincuenta pesos 00/100 M. N.)
Z-1533662	16 de noviembre de 2012	Derechos por nomenclatura, primera parcialidad, oficio SF/2184/2012, Folio 35499	\$4,391.00	(Cuatro mil trescientos noventa y un pesos 00/100 M. N.)
Z-1533663	16 de noviembre de 2012	Derechos por supervisión, primera parcialidad, oficio SF/2184/2012, Folio 35499	\$187,286.00	(Ciento ochenta y siete mil doscientos ochenta y seis pesos 00/100 M. N.)
Z-1533664	16 de noviembre de 2012	Impuesto por superficie vendible habitacional, primera parcialidad, oficio SF/2184/2012, Folio 35499	\$895,254.00	(Ochocientos noventa y cinco mil doscientos cincuenta y cuatro pesos 00/100 M. N.)
Z-1533665	16 de noviembre de 2012	Impuesto por superficie vendible comercial y de servicios, primera parcialidad, oficio SF/2184/2012, Folio 35499,	\$52,668.00	(Cincuenta y dos mil seiscientos sesenta y ocho pesos 00/100 M. N.)
Z-623316	21 de noviembre de 2012	Derechos por supervisión, oficio SF/2184/2012, Folio 35499	\$964,871.00	(Novecientos sesenta y cuatro mil ochocientos setenta y un pesos 00/100 M. N.)
Z-1533662	21 de	Derechos por nomenclatura,	\$35,129.00	(Treinta y cinco mil ciento

	noviembre de 2012	oficio SF/2184/2012, Folio 35499		veintinueve pesos 00/100 M. N.)
Z-73373	31 de diciembre de 2012	Impuesto por superficie vendible comercial y de servicios, segunda parcialidad, oficio SF/2184/2012, Folio 35499,	\$57,408.00	(Cincuenta y siete mil cuatrocientos ocho pesos 00/100 M. N.)
Z-73374	31 de diciembre de 2012	Impuesto por superficie vendible habitacional, segunda parcialidad, oficio SF/2184/2012, Folio 35499	\$975,828.00	(Novcientos setenta y cinco mil ochocientos veintiocho pesos 00/100 M. N.)
Z-73375	31 de diciembre de 2012	Derechos por supervisión, segunda parcialidad, oficio SF/2184/2012, Folio 35499	\$60,027.00	(Sesenta mil doscientos veintisiete pesos 00/100 M. N.)
Z-73370	31 de diciembre de 2012	Derechos por supervisión, tercera parcialidad, oficio SF/2184/2012, Folio 35499	\$60,027.00	(Sesenta mil doscientos veintisiete pesos 00/100 M. N.)
Z-73371	31 de diciembre de 2012	Impuesto por superficie vendible habitacional, tercera parcialidad, oficio SF/2184/2012, Folio 35499	\$975,828.00	(Novcientos setenta y cinco mil ochocientos veintiocho pesos 00/100 M. N.)
Z-73372	31 de diciembre de 2012	Impuesto por superficie vendible comercial y de servicios, tercera parcialidad, oficio SF/2184/2012, Folio 35499,	\$57,408.00	(Cincuenta y siete mil cuatrocientos ocho pesos 00/100 M. N.)
Z-98926	31 de mayo de 2013	Impuesto por superficie vendible comercial y de servicios, cuarta parcialidad, oficio SF/2184/2012, Folio 35499,	\$60,125.75	(Sesenta mil ciento veinticinco pesos 75/100 M. N.)
Z-98927	31 de mayo de 2013	Impuesto por superficie vendible habitacional, cuarta parcialidad, oficio SF/2184/2012, Folio 35499	\$1,022,024.40	(Un millón veintidós mil veinticuatro pesos 40/100 M. N.)
Z-98926	31 de mayo de 2013	Derechos por supervisión, cuarta parcialidad, oficio SF/2184/2012, Folio 35499	\$62,868.73	(Sesenta y dos mil ochocientos sesenta y ocho pesos 73/100 M.N.)
Z-1555033	05 de junio de 2013	Convenio SF/2184/2012, parcialidad 5/9 (marzo), Impuesto por superficie vendible comercial y de servicios	\$1,035,319.84	(Un millón treinta y cinco mil trescientos diecinueve pesos 84/100 M.N.)
Z-1555034	05 de junio de 2013	Convenio SF/2184/2012, parcialidad 5/9 (marzo), Derechos por supervisión	\$122,729.91	(Un ciento veintidós mil setecientos veintinueve pesos 91/100 M.N.)
Z-2827015	11 de junio de 2013	Convenio SF/2184/2012, complemento parcialidad 4/9 (febrero), recargos y actualización	\$37,501.93	(Treinta y siete mil quinientos un pesos 93/100 M.N.)
Z-3612831	25 de julio de 2013	Convenio SF/2184/2012, parcialidad 6/9 (abril)	\$315,294.65	(Trescientos quince mil doscientos noventa y cuatro pesos 69/100 M.N.)
Z-3612832	25 de julio de 2013	Convenio SF/2184/2012, parcialidad 6/9 (abril), Impuesto por superficie vendible	\$833,560.71	(Ochocientos treinta y tres mil quinientos sesenta pesos 71/100 M.N.)

Z-648811	08 de agosto de 2013	Convenio SF/2184/2012, parcialidad 7/9	\$1,148,855.35	(Un millón ciento cuarenta y ocho mil ochocientos cincuenta y cinco pesos 35/100 M.N.)
Z-648812	08 de agosto de 2013	Convenio SF/2184/2012, parcialidad 8/9	\$1,130,324.54	(Un millón ciento treinta mil trescientos veinticuatro pesos 54/100 M.N.)
Z-746644	01 de octubre de 2013	Convenio SF/2184/2012, parcialidad 9/9 (julio) complemento	\$1,133,164.77	(Un millón ciento treinta y tres mil ciento sesenta y cuatro pesos 77/100 M.N.)
Z-2509381	04 de octubre de 2013	Convenio SF/2184/2012, parcialidad 9/9 complemento	\$18,577.38	(Dieciocho mil quinientos setenta y siete pesos 38/100 M.N.)

24. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de 11 de septiembre de 2012, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura de Vialidades y Venta de las 4 Etapa del fraccionamiento denominado "Ampliación El Refugio 3"; el promotor presenta la publicación del Acuerdo citado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 14 de septiembre de 2012, Año III, No. 74 tomo II y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga el TOMO CXLV de fecha 5 de octubre de 2012 No. 59 y TOMO CXLV de fecha 12 de octubre de 2012, No. 61.
25. Mediante escritura pública número 17,112 de fecha 31 de diciembre del 2012, pasada ante la fe de la Licenciada María Patricia Lorena Sibaja López, Notaria Titular de la Notaria Pública número 34 de esta Demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, el 08 de febrero de 2013, bajo el folio: 397970/5, mediante la cual se hace constar la donación a título gratuito, que otorga "PANGEA DESARROLLADORA INMOBILIARIA", S.A.P.I. DE C.V. a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 64,183.600 m², por concepto de equipamiento urbano, 27,365.770 m², por concepto de áreas verdes y 118,949.980 m², por concepto de vialidades.
26. Mediante escritura pública número 17,111 de fecha 31 de diciembre del 2012, pasada ante la fe de la Licenciada María Patricia Lorena Sibaja López, Notaria Titular de la Notaria Pública número 34 de esta Demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, el 05 de marzo de 2013, folios inmobiliarios: 00397970/0006, 0397970/0007, 00455829/0003 al 00455832/0003, 00455834/0001 al 00455898/0001, mediante la cual a solicitud de "PANGEA DESARROLLADORA INMOBILIARIA", S.A.P.I. DE C.V. se hace constar:
- Acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, aprobó el Acuerdo de Cabildo relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura de Vialidades y Venta de Lotes de las 4 etapas del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
 - Plano autorizado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro con fecha 31 de diciembre de 2012, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las 4 etapas del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad. Plano certificado por la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, con fecha 4 de octubre de 2012, relativo a la Nomenclatura de las 4 etapas del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
27. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/2132/2013, de fecha 12 de julio de 2013, emitió la Autorización al Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Ampliación El Refugio 3", a ubicarse en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en una superficie de 912,192.35 m2.
28. Mediante escritura pública número 25,299 de fecha 13 de diciembre del 2013, pasada ante la fe del Licenciado José María Hernández Ramos, Notaria Titular de la Notaria Pública número 25 de esta Demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, el 05 de marzo de 2013, folios inmobiliarios: 00455866/007, 00455867/0003 al 00455871/0003, se hace constar la protocolización del oficio número DDU/COU/FC/3729/2013, de fecha 28 de noviembre del 2013, mediante el cual se otorga la Modificación al Proyecto de Relotificación del fraccionamiento denominado "Ampliación El Refugio 3", quedando con las siguientes superficies:

Ampliación El Refugio 3				
Cuadro de Superficies General				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	635,979.71	69.72%	43	3,407
Donación Equipamiento Urbano	64,183.60	7.04%	3	0
Donación Área Verde	27,365.77	3.00%	2	0
Superficie Vendible Comercial y de Servicios	45,422.92	4.98%	7	242
Área Verde Reserva del Propietario	12,233.37	1.34%	1	0
Servidumbre de Paso	4,049.82	0.44%	6	0
Superficie Vial	122,957.16	13.48%	0	0
Total	912,192.350	100.00%	62	3,649

De la tabla de superficies General anterior, se observa que derivado de la citada relotificación, se incrementa la superficie de vialidad en 4,007.18 m², misma que deberá el promotor transmitir su propiedad a favor del municipio de Querétaro, mediante escritura pública por concepto de vialidad.

29. Mediante escritura pública número 26,269 de fecha 26 de julio del 2014, pasada ante la fe del Licenciado José María Hernández Ramos, Notaria Titular de la Notaría Pública número 25 de esta Demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, el 26 de septiembre de 2014, folios inmobiliarios: 00455868/0008 al 00455871/0008, se hace constar la protocolización del oficio número DDU/COU/FC/2946/2014, de fecha 24 de julio del 2014, mediante el cual se otorga Resello de los planos relativos a la Modificación al Proyecto de Relotificación del fraccionamiento denominado "Ampliación El Refugio 3".
30. Mediante escritura pública número 18,739 de fecha 02 de abril de 2014, pasada ante la fe de la Licenciada María Patricia Lorena Sibaja López, Notaria Titular de la Notaría Pública número 34 de esta Demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, el 14 de mayo de 2014, mediante folio de personas morales 00011264/0001, donde se hace constar la constitución de la Asociación Civil de colonos denominada "Asociación de Colonos Ampliación El Refugio 3", A.C., administrada por un consejo directivo conformado por Alberto Danilo Romero Pérez, como Presidente, Nelson Medina Luna como Secretario y Luis Gerardo Proal García como Tesorero.
31. Mediante oficio SSPM/DMI/CNI/0252/2015, de fecha 29 de mayo de 2015, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización de proyecto de áreas verdes y sistema de riego para el fraccionamiento denominado "Ampliación El Refugio 3", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
32. Mediante Acta de Entrega y Recepción número AC-003-2017, de fecha 27 de julio de 2017, la empresa Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., hace constar la Entrega y Recepción de las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria y pluvial del Fraccionamiento "Ampliación El Refugio 3", integrado por un total de 3649 tomas.
33. Mediante escritura pública número 33,963 de fecha 30 de noviembre de 2017, pasada ante la fe de la Licenciado José María Hernández Ramos, Notaria Titular de la Notaría Pública número 25 de esta Demarcación notarial, donde Alberto Danilo Romero Pérez, Nelson Medina Luna y Luis Gerardo Proal García, Presidente, Secretario y Tesorero respectivamente de la "Asociación de Colonos Ampliación El Refugio 3", A.C., otorgan poder en favor de los señores Juan Carlos Morales Olvera y Gerardo Hernández Aguirre.
34. Mediante oficio SSPM/DMI/CNI/320/2018, de fecha 21 de mayo de 2018, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Aprobación del Visto Bueno de áreas verdes para la recepción de servicios públicos del fraccionamiento denominado "Ampliación El Refugio 3", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad.
35. Mediante oficio SSPM/DAAP/ALU/451/2018, de fecha 14 de junio de 2018, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización del Proyecto de Alumbrado del fraccionamiento "Ampliación El Refugio 3".
36. Presenta copia certificada por el Lic. Daniel Cholula Guasco, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 2 del Partido Judicial de San Juan del Río, de fecha 9 de julio de 2018, del Acta de Entrega-Recepción, emitida por la Comisión Federal de Electricidad en donde se recibió de la empresa "PANGEA DESARROLLADORA INMOBILIARIA", S.A.P.I. DE C.V., Desarrollo habitacional "El Refugio, la Red de media tensión subterránea ampliación Refugio III.

37. Mediante Reporte General de Fraccionamientos emitido por la Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas con número de oficio DMC/DSCE/3244/2018, de fecha 10 de julio de 2018, se informa que de acuerdo a los registros catastrales, cuenta con una superficie enajenada del 97.08%; para fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”.
38. Mediante oficio SSPM/DAAP/ALU/522/2018, de fecha 17 de julio de 2018, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización de Recepción de Obra de las instalación de la Red de Alumbrado Público del fraccionamiento denominado “Ampliación El Refugio 3”.
39. El fraccionador presenta escrito de fecha 17 de julio de 2018, firmada por la C. Juan Carlos Morales Olvera, Apoderado Legal de la Asociación Civil denominada “Asociación de Colonos del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3”, A.C., donde manifiesta que no existe inconveniente por parte de la Asociación de Colonos para que se lleve a cabo el proceso de entrega recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”.
40. Mediante oficio SEMOV/DO/2018/1850, de fecha 20 de julio de 2018, la Dirección de Operaciones adscrita a la Secretaría de Movilidad, indica el visto bueno para el trámite de recepción del fraccionamiento denominado “Ampliación El Refugio 3”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, referente al tema de movilidad.
41. El fraccionador presenta el oficio DDU/CCU/SIC/1440/2017 de fecha 29 de marzo de 2017, emitida por la Coordinación de Control Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante el cual hace constar el reporte de lotes construidos, en Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, constatando el registro de 1359 lotes construidos, con licencia de construcción y terminación de obra, lo que incluye macrolotes en que se desarrollaron conjuntos habitacionales, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 204, fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro.
42. Con fecha 19 de enero de 2018, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del fraccionamiento de tipo residencial denominado Ampliación El Refugio, signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Arq. Javier Gómez Frago, Supervisor de obras de urbanización, adscrito al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, los CC. Francisco Rodolfo Méndez Rojas, Jefe del Departamento de Alumbrado Público, Arq. Jorge Estrada Rosales, Analista de Evaluación de Servicios, Arq. Julio César Perales, Jefe de Departamento de creación de nueva infraestructura, adscritos a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales; Ing. Ricardo Moctezuma Ramírez, Jefe de Departamento de Ingeniería Vial adscrito a la Secretaría de Movilidad, la Lic. Yareli Iturbero Hernández, Jefa del Departamento de Administración de Bienes Inmuebles adscrito a la Secretaría de Administración, así como el C. Juan Carlos Morales Olvera, Representante de la “Asociación de Colonos Ampliación El Refugio 3”, A.C.; mediante la cual se verificó que el fraccionamiento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del fraccionamiento, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
43. Derivado de lo anterior, mediante oficio DDU/COU/FC/3621/2018 de fecha 01 de agosto de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado “Ampliación El Refugio 3”, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del fraccionamiento.
44. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados por la emisión del Dictamen Técnico, Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, la cantidad de **\$7,542.55 (siete mil quinientos cuarenta y dos pesos 55/100 M.N.)**.

OPINIÓN TÉCNICA.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera FACTIBLE, la **Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”** al Municipio de Querétaro ubicado en la Delegación Epigmenio González, de esta ciudad.

Una vez autorizado el presente por parte del H. Ayuntamiento, el promotor 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 **\$8,989,709.71 (Ocho millones novecientos ochenta y nueve mil setecientos nueve pesos 71/100 M.N.)**, que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, de la cual deberá presentar copia de comprobante de cumplimiento a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

Dicha Fianza garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, 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 “Ampliación El Refugio 3” 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 la Secretaría de Movilidad.

De igual manera, para cumplir como 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 Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, la cantidad señalada en el **considerando 44** del presente estudio.

Previo a la inscripción ante en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro del Acuerdo que autoriza la **Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”** al Municipio de Querétaro, el promotor deberá protocolizar la transmisión a Título Gratuito y a favor del municipio de Querétaro mediante escritura Pública, de la superficie de 4,007.18 m2 que se incrementa por concepto de vialidad, derivado de la Modificación al Proyecto de Relotificación otorgado mediante oficio número DU/COU/FC/3729/2013, de fecha 28 de noviembre del 2013, protocolizada mediante escritura pública número 25,299 de fecha 13 de diciembre del 2013; de la cual deberá de presentar evidencia ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

Previo a la inscripción ante en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro del Acuerdo que autoriza la Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3” al Municipio de Querétaro, el promotor deberá presentar evidencia ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible del cumplimiento a las acciones de mitigación impuestas mediante oficio SEDESU/SSMA/034/2013 de fecha 24 de enero de 2013, con el cual se autorizó la procedencia en Materia de Impacto Ambiental.

El promotor deberá realizar la entrega física de las áreas verdes, sistema de alumbrado público y recolección de basura ante la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para lo cual contará con un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del Acuerdo de Cabildo correspondiente.

El Presente se emite con Fundamento en lo dispuesto por los Artículos 115 Fracciones II Y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 3, 10 Fracción V, 95 Fracción VI, artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, Artículos 1°, 14 Fracción III, 16 Fracciones I, V, VI, VII, IX, XII, XIII y XIX, 17 Fracciones I, II, III, XI y XVIII, 82, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 140, 141, 143, 144, 145, 147 y 152 del Abrogado Código Urbano Para El Estado de Querétaro, de Conformidad con lo que señala el Artículo Transitorio Sexto del Vigente Código Urbano, al encontrarse prevista el inicio en su formación el Desarrollo Inmobiliario que nos ocupa, durante la vigencia del Primer Cuerpo Normativo invocado.”

10. De conformidad fue levantada la minuta para la continuidad en el proceso de Autorización y Entrega-Recepción del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, documento firmado por personal de las siguientes dependencias: Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Operaciones sobre Movilidad, Dirección de Aseo y Alumbrado Público, Dirección de Conservación de Vialidades, Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos y de dirección de Infraestructura.

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el citado Estudio Técnico, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/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.”

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, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se considera viable la Autorización Definitiva y la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio 3, lo anterior toda vez que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 del Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992 en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, y que cuenta con el acta circunstanciada de inspección general de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, signada por personal adscrito a la

Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Administración y Secretaría de Movilidad, así como con constancia de Conclusión de Obras de Urbanización del Fraccionamiento que nos ocupa.”

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 38 del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO. SE OTORGA la Autorización Definitiva y Entrega – Recepción del fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, al Municipio de Querétaro, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico citado en el Considerando 9, del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promotor 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, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, la cual garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras, por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha, de la última publicación del presente Acuerdo, en la inteligencia de que dicha fianza, sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas y Secretaría de Movilidad.

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 a la solicitante, quien deberá remitir una copia certificada de la escritura pública, debidamente inscrita, a la Secretaría del Ayuntamiento, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para que en los términos de la Fracción XIV del artículo 73 del Código Municipal del Estado de Querétaro reciban el Fraccionamiento materia del presente acuerdo, den seguimiento a las obligaciones impuestas en el mismo, y realicen las acciones necesarias para tal fin, Dependencias que deberán remitir copias de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO. El incumplimiento por parte del solicitante a cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo, en los plazos establecidos, dará lugar al procedimiento administrativo de su Revocación.

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

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión referidos.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 PANGEA DESARROLLADORA INMOBILIARIA, SAPI 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 VEINTIDOS 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 21 de agosto 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 Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha y de Servicios (H2S), para el predio ubicado en Avenida Cerro del Sombrero número 2,061; del Desarrollo Centro Norte, identificado con clave catastral 14 01 001 31 742 233, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV 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. Mediante escrito presentado en la Secretaría del Ayuntamiento el 27 de Marzo del año 2018, por la ciudadana Gisela Cerón Cortes, solicita el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2), con zonificación sobre Corredor Urbana (CoU), a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha y de Servicios (H2S), para el predio ubicado en Avenida Cerro del Sombrero número 2061; del Desarrollo Centro Norte, identificado con clave catastral 14 01 001 31 742 233, Delegación Municipal Epigmenio González; radicándose el expediente número 104/DAI/2018.

8. Se acredita la propiedad de los predios identificados como fracción IV y fracción V, ubicados en Avenida Cerro del Sombrerete; Desarrollo Centro Norte, a favor de la C. Gisela Cerón Cortés, mediante Escritura Pública Número 47,398 de fecha 1 de julio de 2009, documento pasado ante la fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Número 16 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en los Folios Inmobiliarios 00301711/0003 y 00301712/0003, de fecha del 2 de octubre de 2009.

9. Mediante el Oficio SAY/DAI/697/2018 de fecha 23 de abril del año 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, derivado de la petición presentada por la Gisela Cerón Cortés, remitiéndose la opinión técnica correspondiente a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2), con zonificación sobre Corredor Urbana (CoU), a uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha y de Servicios (H2S), para el predio ubicado en Avenida Cerro del Sombrerete número 2,061; del Desarrollo Centro Norte, identificado con clave catastral 14 01 001 31 742 233, Delegación Municipal Epigmenio González, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, la C. Gisela Cerón Cortés, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2), con zonificación sobre Corredor Urbana (CoU), a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha y de Servicios (H2S), para el predio ubicado en Avenida Cerro del Sombrerete número 2,061; del Desarrollo Centro Norte, identificado con clave catastral 14 01 001 31 742 233, Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior tiene como objeto de ubicar una escuela primaria particular, en el predio en estudio manifestando que el proyecto a llevar a cabo cumplirá con la normatividad de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), así como de Utilización de Uso de Suelo (CUS) y altura máxima permitida que prevé el Plan Parcial de Desarrollo Municipal de la Delegación Epigmenio González.

2. Se acredita la propiedad de los predios identificados como fracción IV y fracción V, ubicados en Avenida Cerro del Sombrerete; Desarrollo Centro Norte, a favor de la C. Gisela Cerón Cortés, mediante Escritura Pública Número 47,398 de fecha 1 de julio de 2009, documento pasado ante la fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Número 16 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en los Folios Inmobiliarios 00301711/0003 y 00301712/0003, de fecha del 2 de octubre de 2009.
3. Con fecha 18 de febrero de 2010, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de Fusión de predios 2010-0065, en la que se autorizó fusionar dos lotes con superficies de 540.00 m² cada uno, para conformar una sola unidad topográfica con superficie de 1,080.00 m².
4. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 11 de diciembre del 2007 y Publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 , de fecha 1 de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 009/0002, el predio cuenta con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre vialidad primaria lo que le asigna una doble zonificación sobre Corredor Urbano (CoU).
5. 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 señala lo siguiente: a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, siendo que el predio no cumple con las condiciones señaladas en la tabla de compatibilidad de uso urbano del citado plan de desarrollo urbano.
6. Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como

H₂S ó H₄S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, por lo que una vez revisada la información proporcionada y dada la ubicación del predio se verificó que no se da cumplimiento a los citados lineamientos del instrumento de planeación urbana referido.

7. Con base a lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Dictamen de uso de Suelo 2010 -3790, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. sobre vialidad primaria urbana (Corredor Urbano), adicionalmente señala que analizada su petición, se dictamina factible el uso de suelo para ubicar un salón de fiestas con jardín con consumo de bebidas alcohólicas, pretendiendo modificar su propuesta inicial para establecer actividades educativas.

Así mismo y de revisión a la Tabla de uso de suelo del referido instrumento de planeación urbana, se verificó que en la zona en que ubica al predio, no es permitido ubicar una escuela de educación básica a nivel Primaria.

8. El predio en estudio se encuentra dentro del desarrollo conocido como “Desarrollo Centro Norte de la ciudad”, ubicado en la Delegación Epigmenio González, el cual es un proyecto urbanístico que fue promovido por Gobierno del Estado para propiciar de una manera planificada el desarrollo urbano en esa zona, establecido por los instrumentos de planeación urbana, con la creación de vialidades primarias como la avenida técnicos, para el desarrollo habitacional y servicios de equipamiento complementarios.

El acceso al predio se da a través de la Avenida Cerro del Sombrero, vialidad primaria que sirve como una vía de enlace entre la zona norte y la zona sur de la Delegación Municipal Epigmenio González, desarrollada en seis carriles a contraflujo, sobre la que se han establecido actividades comerciales y de servicios, mezcladas con la vivienda.

9. En lo que se refiere a la petición del promotor, manifiesta su interés de llevar a cabo un proyecto para ubicar una institución educativa de nivel básico (escuela primaria), misma que contara con seis aulas, lo que corresponde a un aula por grado académico, con los siguientes componentes arquitectónicos complementarios: área de esparcimiento, un salón de usos múltiples, área de comedor y área de oficinas.

Para lo anterior el promotor no presenta propuesta arquitectónica alguna sobre la distribución de los componentes referidos, el cual debe dar cumplimiento con la normatividad aplicable respecto los parámetros de la normatividad por zonificación, además de lo referente al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente, que incluye la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad.

10. Revisando el Manual de Educación y Cultura del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social, se encontró que las escuelas primarias forman parte del equipamiento básico de los fraccionamientos o zonas urbanas conforme a las siguientes normas:

NIVEL DE ATENCIÓN:	BÁSICO (DE 5,001 A 10,000 HABITANTES).
UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS):	AULA
SUPERFICIE MÍNIMA DE TERRENO POR AULA (UBS):	283.00 M ²
NÚMERO RECOMENDABLE DE AULAS:	12 AULAS
NÚMERO DE ALUMNOS POR UBS:	35 ALUMNOS POR CADA AULA
SUPERFICIE DE TERRENO RECOMENDABLE:	3,396.00 M ² POR DOCE AULAS
USO DE SUELO RECOMENDABLE:	HABITACIONAL Y SERVICIOS
NÚCLEO DE SERVICIOS:	CENTRO VECINAL Y CONDICIONADO SOBRE CORREDOR URBANO
UBICACIÓN RECOMENDABLE EN CON RELACIÓN A LA VIALIDAD:	ANDADOR, CALLE LOCAL Y CALLE PRINCIPAL
FRENTE MÍNIMO A VIALIDAD:	35.00 METROS

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que la poligonal conformada por los predios en estudio, cuenta en su interior con una edificación desarrollada en dos niveles en la que se ubicaba un salón de fiestas con jardín, adicionalmente se observa que en la zona existe red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, adicionalmente se tiene que las vialidades que dan frente al predio se encuentran desarrolladas a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando adicionalmente con banquetas y guarniciones de concreto al frente del predio, existiendo el paso de transporte público de manera continua en la zona, predominando en los alrededores, las actividades de tipo comercial y de servicios.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera Viable el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2), con zonificación sobre Corredor Urbana (CoU), a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha y de Servicios (H2S), para el predio ubicado en Avenida Cerro del Sombrero número 2 061; del Desarrollo Centro Norte, identificado con clave catastral 14 01 001 31 742 233, Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior al considera un proyecto para brindar servicios educativos a nivel básico (escuela primaria), uso que forma parte del equipamiento a nivel educativo adecuado en la zona, que por su ubicación presenta un fácil acceso al resto de la zona, que permitirá atender requerimientos del sector educativo en la delegación Epigmenio González, disminuyendo los desplazamientos hacia el centro de la ciudad, debiendo 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, 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, 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.
- Obtener el dictamen de movilidad, emitido por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, debiendo acatar las disposiciones y medidas de mitigación que en él se estipulen, así como obtener el Dictamen de viabilidad emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto propuesto, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Obtener de parte de la Unidad 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.
- 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.
- 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 a la modificación a la normativa por zonificación 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...”.

10. 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/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.”

11. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2), con zonificación sobre Corredor Urbana (CoU), a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha y de Servicios (H2S), para el predio ubicado en Avenida Cerro del Sombrero número 2,061; del Desarrollo Centro Norte, identificado con clave catastral 14 01 001 31 742 233, Delegación Municipal Epigmenio González, 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 21 de agosto de 2018, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 22 del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha y de Servicios (H2S), para el predio ubicado en Avenida Cerro del Sombrero número 2,061; del Desarrollo Centro Norte, identificado con clave catastral 14 01 001 31 742 233, Delegación Municipal Epigmenio González. Lo anterior de conformidad a lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 9 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 9 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, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González y a la C. Gisela Cerón Cortés.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 22 VEINTIDOS 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 25 de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como lote 166, manzana 8, Etapa 4; ubicado en Boulevard Jurica, La Campana N° 979 -A, fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de uso de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento el día 22 de mayo de 2017, signado por el M. Arq. Gerardo Pichardo Ricaño y Marlene Mandt, solicita el Cambio de Uso de Suelo a habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para el predio identificado como lote 166, manzana 8, Etapa 4; ubicado en Boulevard Jurica, La Campana N° 979-A, fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, radicándose el expediente 119/DAI/2017.
5. Se acredita propiedad del predio identificado como lote de terreno número 166, número oficial 979-A, de la calle Blvd. Jurica la Campana, Manzana 8, Fraccionamiento Residencial Caletto, Etapa 4, de esta ciudad, mediante la Escritura pública número 30,867 de fecha 30 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Serrano Berry, Notario Público Titular de la notaría pública número 33 de esta ciudad.
6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/2300/2017 de fecha 1 de noviembre de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, remitiéndose con el Número de Oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/1506/2017 de fecha 21 de noviembre de 2017 la Opinión Técnica número 259/17 y de la cual se desprende lo siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el M. Arq. Gerardo Pichardo Ricaño y la C. Marlene Mandt, solicitan 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 inmueble ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 979-A, lote 166; Fraccionamiento residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior con la finalidad de integrarse al lote 165 manzana 8 colindante, para ampliar y mejorar las instalaciones para actividades de servicios correspondientes a un Centro de Capacitación del idioma Alemán.

2. Se acredita la propiedad del lote 166, manzana 8, Etapa 4, del Fraccionamiento Residencial Caletto, a favor de los CC. Gerardo Pichardo Ricaño y Marlene Mandt, mediante escritura 30,867 de fecha 30 de mayo de 2016, documento pasado ante la fe del Lic Moisés Solís García, Titular de la Notaría número 33 de la ciudad de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 204747/0007 de fecha 27 de junio de 2016.

De acuerdo a los datos de Propiedad referidos a la escritura señalada, el lote de terreno 166, manzana 8, Etapa 4 del Fraccionamiento Residencial Caletto, cuenta con una superficie de 144.60 m², y se identifica con la clave catastral 14 01 001 23 601 166.

3. 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 el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).
4. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, misma que puede ser consultada en internet en la página oficial del municipio de Querétaro, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.
5. Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, situación a la que no se da cumplimiento en ninguno de los dos casos.
6. Así mismo, una vez revisado el Plano de Relotificación del Fraccionamiento Residencial Caletto, autorizado por la Dirección de Desarrollo Sustentable el 26 de Junio de 2008, y el plano autorizado de relotificación de la Etapa 4 del Fraccionamiento Residencial Caletto, autorizado mediante oficio DDU/CPU/FC/956/2012 con fecha 26 de marzo de 2012, se verificó que el fraccionamiento en sus diversas etapas cuenta con lotes para uso mixto (habitacional y comercial), lotes para Comercio y Servicios (CS), en los que se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado y con lo que se atiende los requerimientos de los colonos, así como lotes para uso habitacional, siendo que al lote 166, manzana 8, lo considera para uso habitacional exclusivamente.
7. De acuerdo con la información referida en la petición de los solicitantes, hacen mención que son propietarios del lote 165, manzana 8, Etapa 4, del Fraccionamiento Residencial Caletto, colindante al predio en estudio, el cual de revisión al plano de lotificación del fraccionamiento, se observa que corresponde a un predio considerado para uso mixto, lo que permite su clasificación de acuerdo a la zonificación secundaria bajo la modalidad de habitacional y servicios, en base a lo cual la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la viabilidad de uso de suelo IUS201704785 de fecha 22 de abril de 2017, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), por lo que una vez analizada su petición y con base a su ubicación en una zona de uso mixto y al uso pretendido, se determina viable la modificación al dictamen de uso de suelo DUS201603640 de fecha 16 de mayo de 2016, para ubicar un centro de capacitación de idiomas y cafetería; haciendo notar que previo a su funcionamiento debe obtener de parte de la Dirección de Desarrollo Urbano, el Dictamen de uso de suelo correspondiente, para lo cual se condiciona a dar cumplimiento al área de estacionamiento conforme al reglamento de construcción vigente.

Para lo anterior y con el objeto de mejorar las condiciones de sus instalaciones, los promotores pretenden fusionar los lotes 165 y 166, de la manzana 8, Etapa 4, del Fraccionamiento Residencial Caletto, a fin de integrarlos al proyecto del Centro de Capacitación de idiomas referido, para lo cual requieren la modificación de uso para el predio en estudio, el cual cuenta con una construcción actualmente en dos niveles para una casa habitación, sin que se presente alguna propuesta de su operación con la capacidad del alumnado y de las adecuaciones a las construcciones actuales para habilitarlos con un proyecto único, el cual deberá dar cumplimiento al Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro y normativa que incida en el proyecto.

8. El Fraccionamiento Residencial Caletto, corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial medio, con una densidad de población de 200 Hab./Ha., ubicado al norponiente de la ciudad en la zona denominada Juriquilla, en el que se ha llevado a cabo la construcción de viviendas de tipo residencial en lotes unifamiliares, considerando a su vez lotes con uso mixto, comercial y habitacional en los que se prevé la dotación de actividades comerciales y de servicios que permitan atender la demanda de servicios básicos de los colonos del fraccionamiento, el cual tiene frente hacia el Boulevard Jurica La Campana, vialidad primaria urbana que comunica con los fraccionamientos Altavista Juriquilla, Privada Juriquilla y La Solana, haciendo notar que al oriente de la vialidad mencionada se cuenta con macrolotes, los cuales se han desarrollado de

manera parcial, con usos diversos que incluye conjuntos en condominios y así mismo sobre la Avenida Villas del Mesón se han establecido plazas comerciales y de servicios, así como servicios educativos, con lo que se da atención a los requerimientos de los colonos.

9. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se verificó que el predio en estudio se integro al lote colindante y en él se llevan a cabo actividades correspondientes a una academia de idiomas, ubicándose el predio en una zona en la que se genera una entremezcla de usos comerciales, de servicios y uso habitacional unifamiliar, colindante con predios, a los que en el plano de lotificación autorizado cuentan con uso de suelo mixto, así mismo se verificó que el fraccionamiento cuanta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, contando con frente a la vialidad denominada Boulevard Jurica La Campana, misma que se desarrolla a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, contando al frente del predio con banquetas y guarniciones de concreto.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera técnicamente Viable** el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como lote 166, manzana 8, Etapa 4; ubicado en Boulevard Jurica, La Campana N° 979-A, fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior con el objeto de fusionarse al lote 165, manzana 8, Etapa 4 colindante, para incorporarse al proyecto del Centro de capacitación de idiomas actualmente en operación, por lo que se modifican sustancialmente las características del mismo, lo que permitirá mejorar sus instalaciones a fin de dar un servicio con mejores condiciones, al tratarse de una actividad complementaria de apoyo en la capacitación a los habitantes de la zona, y a su vez evitar desplazamientos innecesarios fuera del área de influencia, sujeto a dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que requiere, así como respetar los horarios y condiciones de funcionamiento a fin de no generar un impacto social desfavorable en el sitio, siendo que su autorización se apoya a lo señalado en el Plan de Desarrollo Municipal 2015 – 2018 que en el eje 4 del cita que tiene como objetivo general, el aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico, no obstante en caso de que el H. Ayuntamiento autorice el cambio de uso de suelo solicitado, se debe dar cumplimiento 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 la regularización de su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento, con las medidas y dimensiones que se requieran de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción vigente, debiendo cumplir con las demás normatividades y reglamentaciones aplicables.
- El propietario debe 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.
- El funcionamiento de sus actividades deberá ser con usos compatibles con los habitacionales de la zona, debiendo respetar los horarios y condicionantes de operación que le sean señalado en la licencia de funcionamiento, que emite la autoridad competente, debiendo dar cumplimiento los requerimientos de estacionamiento necesarios para su actividad, ya que no se permitirá el uso de la vía pública para estacionamiento de vehículos al encontrarse sobre una vi primaria urbana, así como ocupar las vialidades internas del fraccionamiento para estacionamiento de sus vehículos.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado lo solicitado, por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para la realización de la obra en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, debiendo suspender las obras hasta en tanto cuente con la licencia correspondiente, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos

Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del Promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento Validar la documentación presentada por los solicitantes, para la atención de su solicitud.
- En caso de autorizar el H. Ayuntamiento el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como lote 166, manzana 8, etapa 4; ubicado en Boulevard Jurica, La Campana N° 979-A, fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2018, se debe el pago de derechos correspondientes.
- Se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación por parte de la Secretaría del Ayuntamiento, para que sean cubiertos los derechos generados por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, para la emisión del pase de caja correspondiente, es necesario presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por el promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el Promotor...”.

7. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedentes 6, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6712/2018 de fecha 18 de septiembre 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.”

8. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera Viable el Cambio de Uso de Suelo a habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para el predio identificado como lote 166, manzana 8, Etapa 4; ubicado en Boulevard Jurica, La Campana N° 979-A, fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, 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 25 de septiembre de 2018, en el Punto 4, Apartado V, 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 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como lote 166, manzana 8, Etapa 4; ubicado en Boulevard Jurica, La Campana N° 979-A, fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de acuerdo a la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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 6 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 30 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique al M. Gerardo Pichardo Ricaño y/o Marlene Mandt...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 VEINTISEIS DE SEPTIEMBRE 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 11 de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Acepta como área de donación la Fracción A resultante de la Licencia de Subdivisión de predios FUS201800292, por concepto de Transmisión Gratuita a favor del Municipio de Querétaro, por el desarrollo inmobiliario ubicado en el Anillo Vial Fray Junípero Serra, Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece 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, asimismo la distribución de la superficie que conforma la transmisión para equipamiento urbano, deberá atender a la clasificación del desarrollo inmobiliario que corresponda.
3. Mediante escrito de fecha 3 de septiembre de 2018 dirigido al Secretario del Ayuntamiento, la persona moral denominada Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, S.A.P.I de C.V., a través de su Representante Legal Lic. Norberto Alvarado Alegría, solicita lo siguiente: *“...con el objeto de cumplir con el porcentaje de área de donación (10%) que contempla el artículo 156 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, solicito someter a consideración del H. Ayuntamiento el transmitir a título gratuito la totalidad de la superficie que conforma la Fracción A de 401,173.613 metros cuadrados, misma que supera la superficie total de la fracción a desarrollar y mayor a la obligación de estipulada en el precepto legal citado.”* Radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 295/DAI/2018.
4. Que mediante Licencia de Subdivisión FUS201800292 de fecha 19 de julio de 2018, se determinó factible la subdivisión del predio con superficie total de 763,681.104 m2 en cuatro fracciones, de las cuales se desprende la fracción A con superficie de 401,173.613 m2.
5. Los solicitantes acreditan su legal existencia, la debida representación, así como la propiedad a través de los siguientes documentos:
 - 5.1. Escritura pública 17,061 de fecha 20 de noviembre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera Titular de la Notaría número 35 de esta demarcación notarial, a través de la cual se hizo constar la constitución de la persona moral denominada “Pangea Desarrolladora Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V.
 - 5.2. Se acredita la propiedad de la Fracción A de la fracción cuarta de la Ex Hacienda de Menchaca y Fracción A resultante de la subdivisión del predio rústico ubicado en la jurisdicción de la Cañada, a favor de la Sociedad Mercantil denominada ‘Pangea Desarrolladora Inmobiliaria’, S.A.P.I de C. V., mediante escritura pública número 20,981 de fecha 4 de diciembre de 2008, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, titular de la Notaría Pública número 35 de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo los folios inmobiliarios 00217634/0004 y 00224424/0004, de fecha 13 de abril de 2009.

La solicitud de referencia fue turnada a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante el oficio SAY/DAI/1664/2018 de fecha 4 de septiembre de 2018, para su atención de conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 del Código Municipal; Dependencia que da contestación a través de oficio remite la Opinión Técnica relativa a la donación de *la Fracción A de 401,173.613 del predio ubicado en el Anillo Vial Fray Junípero Serra, Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal de Epigmenio González*, de la cual se desprende lo siguiente:

“...

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Norberto Alvarado Alegría, Apoderado Legal de “Pangea Desarrolladora Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V., solicita sea aceptada la transmisión de la totalidad de la superficie que conforma la Fracción “A”, con superficie de 401,173.613 M² resultante de la subdivisión de la fracción resultante de la fusión de la de la Fracción Cuarta de La Ex Hacienda de Menchaca y del predio Rústico ubicado en la Jurisdicción de La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir gratuitamente al Municipio, la propiedad y el dominio del 10% de la superficie total del predio para equipamiento urbano, por la autorización de un proyecto inmobiliario

2. Mediante escritura pública número 17,061 de fecha 20 de noviembre de 2007, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario titular de la Notaría número 35 de la demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil 33,988 el día 11 de diciembre de 2007, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, se constituyó la sociedad denominada “Pangea Desarrolladora Inmobiliaria” Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.
3. Mediante la Escritura Pública número 30,929 de fecha 22 de noviembre de 2016 a petición de la Sociedad denominada Pangea Desarrolladora Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V., se llevó a cabo la Protocolización del Acuerdo de Cabildo celebrado con fecha 9 de febrero de 2016, relativo al Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Protección Especial a uso Habitacional con densidad de Población de 400 Hab./Ha., de una fracción que forma parte de los predios identificados como Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda de Menchaca y de la Fracción A resultante de la subdivisión del predio rústico ubicado en la jurisdicción de la Cañada, denominado El Refugio, en esta ciudad; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 0217634/0009, 00521523/0006 y en el folio de Plan de Desarrollo 00000009/0061 de fecha 14 de diciembre de 2016.
4. Mediante Escritura Pública 35,605 de fecha 23 de mayo de 2018, la Sociedad denominada Pangea Desarrolladora Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V., formaliza la Protocolización del permiso de Fusión de los inmuebles identificados como Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda de Menchaca con una superficie de 486,107.70 m² y la Fracción A-1 resultante de la subdivisión del predio rústico ubicado en la jurisdicción de la Cañada, denominado El Refugio con una superficie de 277 573.404 m², resultando una poligonal de 763,681.104 m², superficie de la cual se desprende la superficie de 401,173.613 m², que pretende ser transmitida a favor del Municipio de Querétaro.
5. Es de destacar que con fecha 7 de junio de 2017, La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la autorización de fusión de predios FUS201700191, a través de la cual se autoriza la fusión de dos predios con superficies de 486,107.70 m² y 277,573.404 m², y que en conjunto conforman una superficie total de 763,681.104 m², derivado de lo cual se llevó a cabo la escritura de protocolización de la autorización referida, misma que se señala en el antecedente anterior inmediato.
6. Posteriormente con fecha 19 de julio de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la autorización de subdivisión de predio FUS201800292, a través de la cual la superficie de 763,681.104 m², se divide en cuatro fracciones, de las cuales la fracción A con superficie de 401,173.613 M², se propone para ser transmitida en donación a favor del Municipio de Querétaro, por la autorización de un proyecto inmobiliario, mismo que se pretende llevar a cabo en la fracción B de las que se subdividió el predio origen, y que cuenta con una superficie de 351,726.078 m².
7. De revisión 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 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se encontró

que la fracción ubicada al sur, colindante al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, con superficie de 351,726.078 m², sobre la cual se pretende llevar a cabo el desarrollo inmobiliario y del cual se pretende transmitir al municipio de Querétaro, la superficie propuesta, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4), en tanto que el predio con superficie de 401,173.613 m², que se pretende transmitir a favor del Municipio de Querétaro, cuenta con uso de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE).

8. Cabe destacar que de conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local para el Municipio de Querétaro ((POELMQ), aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que la poligonal en estudio, se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental, número 94, denominada Laderas del Fray Junípero, cuya política es de uso urbano, y en donde la compatibilidad del suelo se considera para los siguientes destinos: Conservación y Forestal (CF), Cauces y Cuerpos de Agua (CA), 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 Usos Urbanos (URB).
9. De acuerdo con la petición del promotor, propone que el área propuesta en donación sea en permuta como parte de la superficie que debe ser transmitir al municipio de Querétaro en cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156, correspondiente al Capítulo Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, por concepto de donación para Equipamiento Urbano y Espacios Abiertos (áreas verdes), derivada de la autorización del fraccionamiento que pretende desarrollar en el predio identificado como Fracción "B", con superficie de 351,726.078 M² resultante de la subdivisión de la fracción resultante de la fusión de la de la Fracción Cuarta de La Ex Hacienda de Menchaca y del predio Rústico ubicado en la Jurisdicción de La Cañada, denominado El Refugio, proponiendo que el área propuesta en donación sea para conservación, dadas sus cualidades ambientales, así como a sus características físicas y biológicas, con pendientes ascendientes en sentido sur a norte y contar con vegetación como cactáceas, árboles de altura considerable, matorrales, de acuerdo con los lineamientos de los instrumentos de planeación urbana, en los que se considera la zona como área de Preservación Ecológica Protección Especial, que corresponde a un área destinada a la conservación del medio ambiente, previstas para generar un pulmón de oxígeno para la ciudad y que por sus características topográficas son áreas de amortiguamiento en las que se delimita el área de crecimiento de la mancha urbana en la zona.

De conformidad con lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, señala que: "En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio 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 base en lo anterior, por la autorización del fraccionamiento en el predio referido en el punto anterior, y con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir mediante escritura pública y a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, una superficie de 35,172.60 M² por concepto de equipamiento urbano, área verde, y plazas (espacios abiertos), para lo cual en cumplimiento a dicha disposición propone otorgar en donación la Fracción "A", de la Fracción Cuarta de La Ex Hacienda de Menchaca y del predio Rústico ubicado en la Jurisdicción de La Cañada, denominado El Refugio, con superficie de 401,173.613 m², ubicada al norte de la fracción B en que se pretende desarrollar el fraccionamiento, no contando en este momento con acceso directo hacia una vía pública, así como de infraestructura, por lo que lo cual será necesario verificar que tengan un valor equiparable al considerar que el área que recibe el municipio debe entregarse habilitada para un uso apto para actividades urbanas.

10. Derivado de lo anterior, y con la finalidad de verificar que la superficie propuesta a ser transmitida, sea equiparable en valor, es necesario se lleven a cabo los avalúos comerciales correspondientes como terrenos urbanizados, y en caso de existir diferencia en valores y superficies, se debe de complementar el área a donar, ya sea en el sitio, o en alguna zona de interés del Municipio de Querétaro.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis y de así considerarlo el Ayuntamiento, se considera viable la aceptación de transmisión de la Fracción "A", con superficie de 401,173.613 m², resultante de la subdivisión de la fracción resultante de la fusión de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda de Menchaca y del predio Rústico ubicado en la Jurisdicción de La Cañada, denominado El Refugio; delegación municipal Epigmenio González, destinada para Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), como parte de la superficie que debe ser donada al municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento a desarrollar en el predio colindante ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra,

identificado como Fracción “B”, resultante de la subdivisión de la fracción resultante de la fusión de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda de Menchaca y del predio Rústico ubicado en la Jurisdicción de La Cañada, denominado El Refugio; y en caso de que se autorice por parte del Ayuntamiento lo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- A fin de determinar que la superficie a transmitir sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realicen los avalúos comerciales correspondientes por un perito valuador colegiado y con registro, donde el costo será cubierto por el solicitante y en donde los avalúos deben ser validados por la Dirección de Catastro, y en caso de que exista un faltante en cuanto al porcentaje de la superficie a transmitir por el promotor al momento de realizar los trámites correspondientes para la autorización del fraccionamiento a desarrollar, debe contemplar una superficie adicional al interior del desarrollo a generar.

Lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el Código Urbano del Estado de Querétaro en el Artículo 156, correspondiente al Capítulo Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, toda vez que el área a transmitir, debe considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que refiere el artículo 152 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

- Realizar el trámite para la transmisión a favor del Municipio de Querétaro y mediante escritura pública del área propuesta en donación, para lo cual se debe coordinar con la Secretaría de Administración, así como con la Oficina del Abogado General, haciendo notar que de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Previo a llevar a cabo la transmisión de la superficie de donación al municipio de Querétaro, el promovente debe garantizar que el predio propuesto, cuente con frente a una vialidad pública, urbanizada y reconocida, y en caso de no contar con la misma, debe garantizar el acceso al predio, desarrollando la vialidad y urbanizarla, en donde los gastos correrán a su costa, debiendo presentar dicha información a la Secretaría del Ayuntamiento y en caso de no dar cumplimiento, será motivo para llevar a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo.
- Así mismo y para determinar la habilitación que el desarrollador deberá desarrollar en el predio en donación, conforme a lo señalado en Código Urbano del Estado de Querétaro, se deberá coordinar con personal de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que dicha dependencia valide y autorice la propuesta del desarrollador y/o le señale los lineamientos y características que debe considerar para la habilitación del espacio.
- El predio debe ser entregado físicamente a la Secretaría de Administración, presentando el levantamiento topográfico del predio a transmitir ante dicha instancia.
- 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 y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de La Delegación Municipal Epigmenio González, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- En caso de que con la autorización del presente, 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 promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento.”

7. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6362/2018 de fecha 05 de septiembre 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.”

8. 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 Aceptación como área de donación el predio identificado como fracción A de la Licencia de Subdivisión de predios FUS201800292, por concepto de Transmisión Gratuita a favor del Municipio de Querétaro, por el desarrollo inmobiliario ubicado en el Anillo Vial Fray Junípero, Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 6 del presente instrumento; lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio del diez por ciento de la superficie total del predio, para áreas de equipamiento urbano, toda vez que el predio propuesto a otorgar en donación por el promotor se ubica en un sitio de interés para el municipio de Querétaro. 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 se acepta la donación del predio identificado como Fracción A de la Licencia de Subdivisión de predios FUS201800292, por concepto de Transmisión Gratuita a favor del Municipio de Querétaro, por el desarrollo inmobiliario ubicado en el Anillo Vial Fray Junípero, Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.

9. El predio 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 con servicios de salud; de conformidad con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2018, en el Punto 6, Apartado V, Inciso 21 del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE ACEPTA como área de donación la Fracción A resultante de la Licencia de Subdivisión de predios FUS201800292, por concepto de Transmisión Gratuita a favor del Municipio de Querétaro, por el desarrollo inmobiliario ubicado en el Anillo Vial Fray Junípero Serra, Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González; de conformidad con la Opinión Técnica citada dentro del considerando 6 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. A fin de determinar que la superficie a transmitir sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realicen los avalúos comerciales correspondientes por un perito valuador colegiado y con registro, donde el costo será cubierto por el solicitante y en donde los avalúos deben ser validados por la Dirección de Catastro, y en caso de que exista un faltante en cuanto al porcentaje de la superficie a transmitir por el promotor al momento de realizar los trámites correspondientes para la autorización del fraccionamiento a desarrollar, debe contemplar una superficie adicional al interior de éste.

TERCERO. Previo a llevar a cabo la transmisión de la superficie de donación al municipio de Querétaro, el promovente debe garantizar que el predio propuesto, cuente con frente a una vialidad pública, urbanizada y reconocida, y en caso de no contar con la misma, debe garantizar el acceso al predio, desarrollando la vialidad y urbanizarla, en donde los gastos correrán a su costa, debiendo presentar dicha información a la Secretaría del Ayuntamiento y en caso de no dar cumplimiento, será motivo para llevar a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo.

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

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

SEXTO. La solicitante deberá dar cumplimiento a las obligaciones impuestas en la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada en el considerando 6 del presente Acuerdo.

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

OCTAVO. El incumplimiento por parte de la solicitante a cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo, en los plazos y términos establecidos, dará lugar a la Revocación del mismo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo a la solicitante, 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 Municipal.

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Oficina del Abogado General, Dirección de Desarrollo Urbano, y notifique a la persona moral denominada Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., a través de su Representante Legal."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA DOCE 12 DE SEPTIEMBRE 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 abril 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 Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.40, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 30 % y Altura Máxima Permitida a 23 metros, para el Lote 60 de la manzana 35 ubicado en la Avenida Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento Vista Dorada, identificado con clave catastral 140100116035060, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 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. 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.

4. Mediante escrito de fecha 26 de febrero de 2018, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los ciudadanos Carlos Ignacio Estenssoro Valdez y Daniel Estenssoro Zilveti, solicitaron lo siguiente: *“...me sea autorizado el Cambio de Uso de Suelo, a Habitacional y Servicios (HS) así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto a los Coeficientes de Ocupación (COS) a 0.85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.40, y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 30% y Altura Máxima Permitida a 23 m.”* Lo anterior para ubicar un edificio de oficinas con locales comerciales, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 360/DAI/2017.

5. El solicitante acredita la propiedad del predio, mediante Escritura Pública número 2,951 de fecha 04 de diciembre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Burgos Hernández, Notario Titular de la Notaría Pública número 38, de la Demarcación Notarial del Estado de Querétaro.

6. Mediante oficios SAY/DAI/249/2018 de fecha 19 de febrero de 2018, y SAY/DAI/1741/2018 de fecha 27 de febrero la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, derivado de la petición presentada por, los ciudadanos Carlos Ignacio Estenssoro Valdez y Daniel Estenssoro Zilveti, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, El M. en Arq. Carlos Ignacio Estenssoro Valdez y el Lic. Daniel Estenssoro Zilveti solicitan el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H 0.5)

a uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.40, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 30 % y altura de construcción máxima permitida a 23 metros, para el predio ubicado en calle Loma de Pinal de Amoles, lote 60, manzana 35, fraccionamiento vista dorada, identificado con clave catastral 140100116035060 y superficie de 498.517 m², Delegación Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior derivado del interés de los solicitantes de llevar a cabo en el predio en estudio, un proyecto que considera una edificación para oficinas con locales comerciales.

2. Se acredita la propiedad del Lote 60, Manzana 35, mediante documento emitido por el Notario Enrique Burgos Hernández, Titular de la Notaría número 38 de la demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, en el que se hace constar que: se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de La Propiedad y de Comercio correspondiente, el testimonio de la escritura número 2,951 de fecha de 4 de diciembre de 2017, en el cual se hizo constar el acto jurídico de la Compra Venta que celebraron de una parte los señores Carlos Ignacio Estenssoro Valdez y Daniel Estenssoro Zilveti, como la parte compradora y Martina Neumann Pandel, como la parte vendedora, documento que debe ser validado por la Secretaría del Ayuntamiento para su validación, toda vez que en el listado de requisitos de la propia Secretaría del Ayuntamiento, se requiere copia de escritura pública certificada debidamente inscrita ante el Registro Público de La Propiedad.

Conforme a lo señalado en el citado documento el lote de terreno correspondiente al lote 60 de la manzana 35, ubicado en la Avenida Loma de Pinal de Amoles S/N del Fraccionamiento Vista Dorada, cuenta con una superficie de 498.517 m², y se identifica con clave catastral 14 01 001 16 035 060.

3. Consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5).

4. Adicionalmente en el punto 2. b) de la tabla de usos de suelo del citado plan parcial, se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, situación que no es cumplida y por lo cual el promotor solicita la modificación de uso de suelo, observando que de conformidad con la tabla de compatibilidad de usos de suelo el giro de oficinas se considera como uso permitido en zonificaciones con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), zonificación predominante en la zona.

5. En base a lo anterior con fecha 18 de diciembre de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201714693, documento en el que se informa que el predio en estudio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5), así mismo se refiere que con base a la ubicación del predio, y a su superficie, se determina no viable ubicar un local comercial, toda vez que la superficie del predio es superior a 160.00 m² y de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del plan parcial correspondiente destinar el predio a comercio y/o servicio está considerado como prohibido, adicionalmente se señala en el documento, que el predio es exclusivamente para uso habitacional.

6. El fraccionamiento Vista Dorada corresponde a un proyecto promovido para vivienda de tipo residencial medio, en el que se han desarrollado viviendas en la sección norte, sin embargo un porcentaje alto de los lotes del fraccionamiento se encuentran sin desarrollar, principalmente en la sección sur y sureste, con el establecimiento de actividades comerciales y de servicio de baja y mediana intensidad en lotes ubicados sobre la calle Paseo Loma Dorada así como en una sección de la vialidad denominada Pinal de Amoles, que incluye oficinas, un mini super y una escuela de música, dada la colindancia con lotes del fraccionamiento Los Arcos, que al tener frente a través de una vialidad primaria urbana correspondiente al Boulevard Bernardo Quintana con en base a su superficie, se les asigno el uso de comercio y servicios con actividades de mediana y alta intensidad como son instituciones educativas, escuelas de natación, bares, restaurantes, mueblerías, estaciones de servicio, comercios, oficinas y centros sociales entre otros.

Dicha influencia se promueve por la interconexión vial de las calles del fraccionamiento hacia el Boulevard Bernardo Quintana, lo que ha generado el desarrollo de actividades de baja y mediana intensidad mezcladas con vivienda, en lotes del fraccionamiento Vista Dorada.

7. En lo que se refiere a la petición de los promotores, hacen mención que pretenden desarrollar un proyecto para uso comercial y de servicios en el predio en estudio, que considera una edificación que incluye locales comerciales en planta baja y oficinas, haciendo notar que si bien su propuesta es para contar con un uso de suelo Comercial y Servicios, siendo que dicha zonificación secundaria está prevista para actividades de alta intensidad y con cobertura a nivel de centro de barrio y/o subcentro urbano, a desarrollar en predios que cuenten con condiciones de ubicación sobre vialidades primarias urbanas y superficies mayores a los mil metros cuadrados, por lo que dadas las características del predio sobre una vialidad secundaria urbana, calle local, en caso de que se autorice por parte del H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo al encontrarse dentro de una zona habitacional y dada su superficie, la zonificación secundaria para la actividad comercial y de servicios en el sitio, sería bajo la modalidad de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), sobre la cual es permitida la instalación de comercio y oficinas privadas.

8. Adicionalmente a fin de dar un mayor aprovechamiento a su proyecto, requiere de parámetros de construcción mayores a los autorizados, a fin de quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Parámetros de Normatividad	Parámetros de Proyecto	Diferencia
Altura Máxima Permitida	10.50 mts.	23.00 mts.	+12.50 mts.
Coeficiente de ocupación de suelo (COS)	0.60	0.85	+0.25
Coeficiente de utilización de suelo (CUS)	1.8	4.40	+2.12
Porcentaje de Área libre	12.5 %	30.00 %	+17.50 %

9. Respecto al proyecto a realizar, los promotores informan que consideran un proyecto con una altura de 23 metros a partir del nivel de banqueteta, sin embargo no presentan mayor información del proyecto arquitectónico que permita analizar los espacios de sus actividades y el cumplimiento a la normatividad aplicable a la zonificación secundaria solicitada, el cual se requiere que cumpla con los parámetros de la normatividad por zonificación referida, así como de los lineamientos del Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, que incluye la dotación de cajones de estacionamiento que requiera para su actividad, a fin de no provocar un impacto vial negativo al interior del fraccionamiento, dada su conexión con el fraccionamiento Loma Dorada hacia el noroeste.

10. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó, que el lote no cuenta con ningún tipo de construcción, contando con una pendiente ascendente en sentido sur a norte, ubicándose el predio en una zona del fraccionamiento consolidada con actividades similares a la solicitada, existiendo en la zona con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, además de contar con alumbrado público, adicionalmente al frente del predio carece de banquetas y guarniciones.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, de así considerarlo el Ayuntamiento se considera que el predio cuenta con condiciones para ser considerado viable el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H 0.5) a uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.40, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 30 % y altura de construcción máxima permitida a 23 metros, para el predio ubicado en calle Loma de Pinal de Amoles, lote 60, manzana 35, fraccionamiento vista dorada, identificado con clave catastral 140100116035060 y superficie de 498.517 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, por lo que en caso de que se otorgue su autorización por parte del Ayuntamiento, se debe condicionar 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.
- 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.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- 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.
- El promotor debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para la autorización de su proyecto, en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya 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 promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento.”

7. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2744/2018 de fecha 18 de abril 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.”

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera técnicamente viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.40, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 30 % y Altura Máxima Permitida a 23 metros, para el Lote 60 de la manzana 35 ubicado en la Avenida Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento Vista Dorada, identificado con clave catastral 140100116035060, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de abril de 2018, en el Punto 4, Apartado V, Inciso 27, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.40, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 30 % y Altura Máxima Permitida a 23 metros, para el Lote 60 de la manzana 35 ubicado en la Avenida Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento Vista Dorada, identificado con clave catastral 140100116035060, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con el Estudio Técnico señalado en el considerando 6 seis 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; 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, 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 del Estudio Técnico citado en el Considerando 6 seis 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 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; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ecología, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a los CC. Carlos Ignacio Estenssoro Valdez y Daniel Estenssoro Zilveti..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE ABRIL DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se revoca su similar de fecha 28 de octubre de 2014 y se autoriza la donación de una fracción del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la Parcela 140, Z-7, P 1/1 del Ejido Jurica, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, a favor del Centro de Ingeniería y Desarrollo Industrial (CIDESI), el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIÓN II, 50 FRACCIONES VII Y VIII, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 22, 29, 30 Y 31 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PARRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

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

2. El patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los de dominio privado, los derechos y las obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todos aquellos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios, en términos de lo que señala el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

3. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal, llevando una rigurosa administración y control de los bienes que tengan a su cargo, propiciando con ello una gestión de gobierno más efectiva y responsable, siendo identificables los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.

4. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de octubre de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que se autoriza la donación de una fracción del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la Parcela 140, Z-7, P 1/1 del Ejido Jurica, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, a favor del Instituto de Investigaciones Doctor José María Luis Mora, para la construcción de un Centro Interdisciplinario de Estudios Metropolitanos, teniéndose radicado el expediente 219/DAI/2014 en la Secretaría del Ayuntamiento.

5. Mediante oficio con Folio de Referencia 08454/2018 de fecha 03 de septiembre de 2018, Ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Jorge Carlos Monroy Medal, Secretario Particular de Presidencia Municipal, remite el Oficio DG/234/2018 de fecha 23 de agosto de 2018, signado por la Dra. Diana L. Guillén Rodríguez, Directora General del Instituto de Investigaciones Doctor José María Luis Mora, mediante el cual señala lo siguiente:

“...Hago de su conocimiento que el 22 de agosto del año en curso se llevo a cabo la segunda sesión extraordinaria 2018 de la Junta de Gobierno del Instituto de Investigaciones Dr. Jose María Luis Mora, donde se tomo el siguiente acuerdo:

(R) JG/03/EX/II/2018.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 53 de la Ley de Ciencia y Tecnología; 58, fracción V de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales; 117 párrafo segundo de la Ley General de Bienes Nacionales, así como sus facultades contempladas en los artículos 12, fracción XXVII y 20, fracción I del Decreto por el cual se reestructura el Instituto de Investigaciones “Dr. Jose María Luis Mora”, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de octubre de 2006, autoriza por mayoría de votos, para que la Titular del Instituto, haga del conocimiento del cabildo de Municipio de Querétaro, que el pasado 6 de agosto, se reunió el Comité Coordinador del Consorcio CENTROMET donde se acordó por unanimidad que la segunda etapa del proyecto de construcción del inmueble denominado CENTROMET ya no se llevará a cabo por conducto del Instituto de Investigaciones Dr. Jose María Luis Mora, si no por el CIDESI, entre otros aspectos por las ventajas que ofrece su ubicación en el Estado de Querétaro, situación que actualiza los

supuestos previstos en la Clausula Séptima del Contrato de Donación, formalizado mediante escritura pública número 107,2016 de fecha 26 de febrero de 2015. Lo anterior a efecto de iniciar el proceso de desincorporación del terreno donado, del patrimonio del instituto...”

6. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el Dr. Jesús González Hernández, Director General del Centro de Ingeniería y Desarrollo Industrial (CIDESI), manifiesta que se acordó en coordinación con el Instituto de Investigaciones Doctor José María Luis Mora, que la conclusión del Centro Interdisciplinario de Estudios Metropolitanos (CENTROMET), será a cargo del Centro de Ingeniería y Desarrollo Industrial (CIDESI), ya que es éste quien cuenta con las facilidades y recursos económicos para poder desarrollar dicho proyecto, sumado a que el fin que se persigue es el mismo, con la construcción de un centro cuyo objetivo es el análisis de problemas sociales, económicos, ambientales, políticos y territoriales de las zonas metropolitanas de México, brindando alternativas de de solución.

7. El Centro de Ingeniería y Desarrollo Industrial (CIDESI), es un organismo descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con autonomía de decisión técnica, operativa y administrativa, acreditándose su existencia mediante los siguientes Decretos:

7.1. Por Decreto Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 09 de marzo de 1984, por el cual se creó el “Centro de Ingeniería y Desarrollo Industrial”, como Órgano desconcentrado de la Secretaría de Educación Pública.

7.2. Por Decreto Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 10 de mayo de 1999, por el que se crea el Organismo Descentralizado denominado “Centro de Ingeniería y Desarrollo Industrial”, donde en su artículo segundo transitorio abroga el decreto referido en el punto inmediato anterior.

7.3. Por Decreto Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 11 de octubre de 2006, por el cual se modifica el Organismo Descentralizado denominado “Centro de Ingeniería y Desarrollo Industrial”.

8. Se designa como Director General del Organismo Descentralizado denominado “Centro de Ingeniería y Desarrollo Industrial” al Dr. Jesús González Hernández, mediante Escritura Pública número 42,820 de fecha 29 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del licenciado Ricardo Rayas Macedo, Notario Titular número 13, de la Demarcación Notarial de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales número 8975/4 de fecha 02 de octubre de 2014.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, 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 revocar el Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2014 y donar una fracción del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la Parcela 140, Z-7, P 1/1 del Ejido Jurica, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, a favor del Centro de Ingeniería y Desarrollo Industrial (CIDESI).

10. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/6712/2018 de fecha 18 de septiembre de 2018, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública el expediente en cita, para conocimiento y estudio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2018, en el Punto 4, Apartado II, 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 la revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2014 y se autoriza la donación de una fracción del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la Parcela 140, Z-7, P 1/1 del Ejido Jurica, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, a favor del Centro de Ingeniería y Desarrollo Industrial (CIDESI), de conformidad con lo expuesto en el Considerando 5 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye a la Oficina del Abogado General, llevar a cabo todos los actos administrativos y Jurídicos necesarios a efecto de llevar a cabo la reversión de propiedad a favor de Municipio de Querétaro y posterior donación a favor del Centro de Ingeniería y Desarrollo Industrial (CIDESI).

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración a emitir el Dictamen de Valor y el Criterio de Racionalización correspondiente, en términos de lo dispuesto por los Artículos 51 fracción III y 59 fracciones I de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, remitiendo una copia a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que en coordinación con la interesada y la Oficina del Abogado General den seguimiento al cumplimiento del presente asunto hasta en tanto se formalice la transmisión, mediante escritura pública y sea inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el entendido de que los gastos generados por la presente autorización correrán a cargo del beneficiario, haciéndose notar que de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal y Secretaría de Administración.

QUINTO. El Centro de Ingeniería y Desarrollo Industrial (CIDESI), no podrá dar un uso distinto al inmueble autorizado en donación ya que de hacerlo se procederá a la revocación del presente acuerdo y sus mejoras pasarán a favor del Municipio.

SEXTO. El Centro de Ingeniería y Desarrollo Industrial (CIDESI), deberá presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano, la documentación necesaria para obtener el Dictamen de Uso de Suelo, Licencia de Construcción y demás autorizaciones que requiera para la realización de su proyecto, mismo que deberá considerar la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, dando cumplimiento a los reglamentos y demás normatividad aplicable, en la inteligencia de que la dotación de servicios sedaran a cargo del solicitante.

SÉPTIMO. El beneficiario de la presente autorización deberá dar inicio a la utilización del inmueble materia del presente Acuerdo en un plazo que no excederá de dos años contados a partir de de la notificación del presente Acuerdo, debiendo presentar constancias de su cumplimiento a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento.

OCTAVO. 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 beneficiario, quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita a la Secretaría de Administración y a la Secretaría del Ayuntamiento, para conocimiento en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

NOVENO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos 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 beneficiario, 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 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 Administración, Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, al organismo público descentralizado denominado Instituto de Investigaciones Doctor José María Luis Mora y al Centro de Ingeniería y Desarrollo Industrial (CIDESI)...".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE SEPTIEMBRE 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 25 de septiembre de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el proyecto que se pretenda desarrollar, en el predio ubicado en la Calle Cerro de Acultzingo No. 30, Fraccionamiento Colinas del Cimatario, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

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

9. El 12 de septiembre de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Pablo Alberto Manuel Moreno Moro, mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Cerro de Acultzingo No. 30, Fraccionamiento Colinas del Cimatario, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, radicándose el expediente **306/DAI/2018**.

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

10.1 Escritura Pública número 50,963 (cincuenta mil novecientos sesenta y tres), del 21 de agosto de 1992, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública No. 8 de esta Demarcación Notarial, consistente en el contrato de compraventa del predio en cuestión.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/1708/2018 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 Cambio de Uso de Suelo para el proyecto que se pretenda desarrollar, en el predio ubicado en la Calle Cerro de Acultzingo No. 30, Fraccionamiento Colinas del Cimatario, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, cuyo contenido es el siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el C. Pablo Alberto Manuel Moreno Moro, solicita el cambio de uso de suelo, para el predio ubicado en calle Cerro de Acultzingo N° 30, Fraccionamiento Colinas del Cimatario, identificado con clave catastral 14 01 001 17 416 025 y superficie de 250.00 m²; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior toda vez que el solicitante pretende destinar el inmueble ubicado en el predio en estudio para actividades de servicios con el objeto de instalar oficinas y/o despachos.

2. El C. Pablo Alberto Manuel Moreno Moro acredita la propiedad del lote 18 de la manzana 16, ubicado en calle Cerro de Acultzingo N° 30 del fraccionamiento Colinas del Cimatario; mediante escritura pública 50,963 de fecha 21 de agosto de 1992, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público, Adscrito a la Notaría número 8 de la ciudad de Querétaro, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la Partida 174, del Libro 102-A, Tomo XXX, Sección Primera de fecha 05 de noviembre de 1993.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el Lote 18, Manzana 16, del fraccionamiento Colinas del Cimatario, cuenta con una superficie de 250.00 m².

3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” no. 19 el 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).
4. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, se verificó que en el punto 2 señala lo siguiente: a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, siendo que el predio no cumple con las condiciones señaladas en la tabla de compatibilidad de uso urbano del citado plan de desarrollo urbano, para usos comerciales y/o de servicios, debido a la superficie mayor a 160 m² del predio y ubicación, en base a lo cual se considera como prohibido el uso para actividades comerciales y/o de servicios, en zonas con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), en la que se encuentra el predio en estudio.

Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de

Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, por lo que una vez revisada la información proporcionada por la propietaria y dada la ubicación del predio se verificó que no se da cumplimiento a los citados lineamientos del instrumento de planeación urbana referido.

5. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Informe de uso de suelo IUS201400375 de fecha 20 de enero de 2014, para el predio ubicado en calle Cerro de Acultzingo N° 30, en el que se le informa al promotor que de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el predio referido cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), por lo que en base a la ubicación del predio y toda vez que la superficie es superior a 160.00 m², el predio es exclusivamente para uso habitacional.
6. El fraccionamiento Colinas del Cimatario fue proyectado en diversas Etapas y estas a su vez en Secciones y Fases, para generar vivienda de tipo residencial media, teniendo como arterias viales principales y de integración urbana en la zona la Avenida Cimatario, el Boulevard Centro Sur y la Avenida Fray Luis de León, sobre las que se consideraron lotes para comercio y servicio, ampliando su cobertura en lotes habitacionales con frente hacia dichas vialidades con actividades de baja y mediana intensidad, conservando el uso habitacional en los lotes de calles locales al interior del fraccionamiento, como lo es la vialidad que da acceso al predio en estudio, sobre los que se limitaron dichos por el citado instrumento de planeación urbana vigente, principalmente en la Primera Etapa del fraccionamiento, a la que pertenece el predio en estudio, por lo que existe un predominio de usos habitacionales, con viviendas desarrolladas en uno y dos niveles, con un área para equipamiento urbano en la que se incluye un parque urbano y un templo como núcleos de servicios a nivel vecinal, así como servicios y comercios de tipo básico.

Así mismo y dada su ubicación en la Sección II, de la 3ª y 4ª Etapa del fraccionamiento se consideraron predios para uso mixto, habitacional y/o comercial y de servicios de mediana intensidad, para su desarrollo en predios con frente a las vialidades principales del fraccionamiento como las Avenidas Colinas del Cimatario y Fray Luis de León, así como el Boulevard Centro Sur, las cuales cuentan con una zonificación secundaria habitacional y de servicios (H2S), con el establecimiento de edificaciones para usos comerciales y de servicios que atienden los requerimientos de los colonos, con cobertura hacia los desarrollos colindantes, lo que ha permitido contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios sobre las calles locales.

7. El acceso al predio en estudio se da a través de una vialidad secundaria urbana de carácter local del fraccionamiento, en una zona con un alto porcentaje de consolidación con uso exclusivamente habitacional unifamiliar desarrolladas en dos niveles, donde se observa vacíos urbanos dispersos, sin conexión directa hacia las vialidades principales.
8. En lo que se refiere al proyecto y/o adaptación que se pretende llevar a cabo para la edificación, el solicitante no presenta información que permita conocer los alcances del proyecto a desarrollar, a fin de verificar que se da cumplimiento a la normatividad, así como al cumplimiento del reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, para el destino que se pretende dar al predio.
9. De visita al sitio para conocer las características de la zona se observa que al interior del predio, existe una edificación desarrollada en tres niveles, contando el predio con frente a la calle Cerro de Acultzingo, vialidad de carácter local desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en regular estado de conservación, contando al frente del predio con banqueta y guarnición de concreto, además de contar con servicios e infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, adicionalmente se observa que en la vialidad predominan las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar de tipo residencial, quedando aun en la zona lotes sin desarrollar, predominando las actividades comerciales y/o de servicios, en vialidades como Boulevard Centro Sur y Avenida Colinas del Cimatario.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se pone a consideración del Ayuntamiento, 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, para el predio ubicado en calle Cerro de Acultzingo N° 30, correspondiente al lote 18 de la manzana 16, fraccionamiento Colinas del Cimatario, con superficie de 250.00 m², identificado con clave catastral 14 01

001 17 416 025, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, que en caso de que el Ayuntamiento considere favorable, se debe dar cumplimiento con 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.
- 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 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- El promotor debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para la autorización de su proyecto, en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya 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 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, que en caso de alguna duda o aclaración, esta se debe llevar a cabo ante la Secretaría del Ayuntamiento.”

17. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el antecedente 12 doce del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6715/2018 de fecha 18 de septiembre 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.”

18. 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 para el proyecto que se pretenda desarrollar, en el predio ubicado en la Calle Cerro de Acultzingo No. 30, Fraccionamiento Colinas del Cimatario, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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 25 de septiembre de 2018, en el punto 4, apartado V, inciso 27, 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 para el proyecto que se pretenda desarrollar, en el predio ubicado en la Calle Cerro de Acultzingo No. 30, Fraccionamiento Colinas del Cimatario, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad a la opinión Técnica, señalada 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 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, 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 12, así como a las condicionantes impuestas 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, 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. Se instruye a la Unidad Municipal de Protección Civil, a fin de que 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.

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

SEXTO. 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, aprovechamientos y/o contribuciones que genere 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 y Dirección de Ingresos, para su publicación en los medios oficiales, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 DE SEPTIEMBRE 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 11 de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación para los predios identificados como fracciones 5 y 7 de la zona I, Marco de Acceso, del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, para los predios identificados con Clave Catastral 14 01 001 34 058 999 y 14 01 001 34 057 999, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 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, 131, 135 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 20, 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; 4 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD; 73 II, III, V Y VI DEL CODIGO MUNICIPAL DE QUERETARO, 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. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
4. Los cambios de uso de suelo se refieren a la posibilidad de modificación de está, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la densificación de viviendas; conformación física y/o crecimiento de los centros poblacionales, exigencia de mayores servicios de infraestructura requeridos, a los cambios económicos, sociales y demográficos, u otras circunstancias específicas.
5. Ahora bien, el artículo 326 del referido Código Urbano, contempla que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
6. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento en fechas 26 de octubre de 2017, y 6 de septiembre del año en curso, el ciudadano Pablo Martínez Coghlan, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada “Servicios Grum” S.A.P.I. de C.V., solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación para los predios identificados como fracciones 5 y 7 de la zona I, Marco de Acceso, del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, para los predios identificados con Clave Catastral 14 01 001 34 058 999 y 14 01 001 34 057 999, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

7. El solicitante acredita la constitución de la sociedad, representación legal y la propiedad del predio a través de los siguientes instrumentos:

- 7.1. Mediante la escritura pública número 43,700 de fecha 15 de mayo de 2014, pasado ante la fe del Lic. Arturo Talavera Autrique, Titular de la Notaría 122 de la ciudad de México mediante la cual se constituye la persona moral denominada “Servicios GRUM”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable;
- 7.2. Mediante la escritura pública número 49,885 de fecha 27 de abril de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Arturo Talavera Autrique, Titular de la Notaría 122 de la ciudad de México, la persona moral denominada “Servicios GRUM”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable otorga poder a favor del señor Pablo Martínez Goghlan.
- 7.3. Mediante escritura 30,966 de fecha 10 de junio de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública número 33 de la ciudad Santiago de Querétaro, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en los Folios Inmobiliarios 211626/004 y 517372/0002 de fecha 19 de julio de 2016, se acredita la propiedad de los predios identificados como Fracción 5 y Fracción 7 ubicados en la Zona I, Marco de Acceso del fraccionamiento Hacienda El Campanario, a favor de “Servicios GRUM” Sociedad Anónima de Capital Variable.

8. Que de la petición presentada por el solicitante, mediante el oficio SAY/DAI/2363/2017 de fecha 14 de noviembre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro le corresponde regular el ordenado crecimiento urbano municipal, así como el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

9. Mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0811/2018 de fecha 7 de junio de 2018, la Secretaría de Desarrollo Sostenible remitió la opinión técnica número 98/18, relativa a la modificación por zonificación para los predios identificados como fracciones 5 y 7 de la zona I, Marco de Acceso, del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, para los predios identificados con Clave Catastral 14 01 001 34 058 999 y 14 01 001 34 057 999, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, para desarrollar en el lugar El Plan Maestro Integral denominado Punta Campanario, de la que se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Pablo Martínez Goghlan, representante de “Servicios Grum, S.A.P.I. de C.V., solicita la modificación por zonificación para los predios identificados como fracciones 5 y 7 de la zona I, Marco de Acceso, del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, para los predios identificados con Clave Catastral 14 01 001 34 058 999 y 14 01 001 34 057 999, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior para el desarrollo de dos proyectos de usos mixtos, que consideran actividades comerciales, habitacionales y de servicios.

2. Mediante escritura 49,885 de fecha 27 de abril de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Arturo Talavera Autrique, Titular de la Notaría 122 de la ciudad de México, se hace constar el Poder General Limitado que otorga “Servicios GRUM”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, representada por lo señores Francisco Javier Fernández Prieto y Mauricio Jorge Rubio Díaz Leal en lo sucesivo “La Podererante”, a favor del C. Pablo Martínez Goghlan.
3. Se acredita la propiedad de los predios identificados como Fracción 5 y Fracción 7 ubicados en la Zona I, Marco de Acceso del fraccionamiento Hacienda El Campanario, a favor de “Servicios GRUM” Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura 30,966 de fecha 10 de junio de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública número 33 de la ciudad Santiago de Querétaro, escritura inscrita ante el Registro Público de la

Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en los Folios Inmobiliarios 211626/004 y 517372/0002 de fecha 19 de julio de 2016.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad, el predio identificado como Fracción 5, ubicado en la Zona I, Marco de Acceso del fraccionamiento Hacienda el Campanario, cuenta con una superficie de 80,603.447 m², y el predio identificado como fracción 7, ubicado en la Zona I, Marco de Acceso del Fraccionamiento Hacienda El Campanario cuenta con una superficie de 30,747.088 m².

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que los predios identificados como Fracción 5 y Fracción 7 de la Zona I, Marco de Acceso del fraccionamiento hacienda El Campanario cuentan con uso de suelo comercial y de Servicios (CS).

Así mismo en la colindancia norte de la Fracción 7 y en la colindancia sur de la Fracción 5 en estudio, el citado instrumento de planeación urbana observa el paso de una fractura, lo que se debe considerar en los proyectos que se lleven a cabo en el sitio.

5. Con base a lo referido en el antecedente anterior la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201708908, de fecha 23 de agosto de 2017, en el que se señala que el predio ubicado en Avenida Campanario identificado con Clave Catastral 14 01 001 34 057 999, correspondiente a la Fracción 7, se encuentra localizado en zona de uso Comercial y Servicios, por lo que una vez analizada su petición con base al plano de re lotificación del fraccionamiento autorizado (EXP. 99/2013 de fecha de 4 de septiembre de 2012) en el que el predio está asignado para Comercio y Servicio; se dictamina Factible el uso de suelo para ubicar: 365 departamentos anexo a 70 locales comerciales.
6. Así mismo la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201708905 con fecha 31 de agosto de 2017, para el predio ubicado en Avenida Campanario identificado con Clave Catastral 14 01 001 34 058 999, correspondiente a la Fracción 5, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en una zona de uso Comercial y Servicios, por lo que va una vez analizada su petición con base al plano de relotificación del fraccionamiento autorizado (EXP. 99/2013 de fecha 4 de septiembre de 2012) en el que el predio está asignado para Comercio y Servicio; se dictamina Factible el uso de suelo para ubicar 980 departamentos anexo a 130 locales comerciales.
7. El fraccionamiento Hacienda el Campanario, corresponde a un desarrollo habitacional para vivienda de tipo residencial y residencial campestre, con lotes para uso comercial y de servicios, en donde se han generado diversos proyectos que incluyen varias unidades de condominios, conectados a través de la Avenida Hacienda El Campanario, vialidad desarrollada en contraflujo en cuatro carriles que comunica a su vez con los fraccionamientos Altos del Marqués, Altos del Marqués Sección Villas Palmira, Hacienda El Campanario Sección Miradores y Lomas del Marqués; vialidad primaria que corresponde a la continuación de la Avenida Paseo de la Reforma, la cual desemboca en el distribuidor vial del Anillo Vial II Fray Junípero Serra y el Boulevard Bernardo Quintana.
8. Los predios en estudio, se localizan en el acceso al fraccionamiento, con dos macrolotes divididos por la Avenida El Campanario, que debido a su ubicación y a las características topográficas de la zona cuentan con condiciones para proyectos de alta intensidad, los cuales el promotor pretende desarrollar como un proyecto integral con usos mixtos mezclados con vivienda de tipo residencial, mediante edificaciones verticales, que permiten un mayor aprovechamiento a la infraestructura urbana y servicios instalados, en una zona en la cual se han desarrollado diversos proyectos características similares, lo que permite obtener espacios abiertos más amplios, de acuerdo a la cantidad de espacio libre.
9. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, en zona con uso Comercial y Servicios (CS), se considera una Altura Máxima de construcción de 6 niveles y/o 21 metros; no obstante para el proyecto y con la finalidad de dar un mayor aprovechamiento a los predios identificados como fracción 5 y fracción 7 ubicados en la Zona I, Marco de Acceso del fraccionamiento Hacienda el Campanario, el promotor solicita contar con una altura mayor a la permitida en la normatividad por zonificación referida en el instrumento de planeación correspondiente, para lo cual manifiesta su intención de contar con una altura máxima de 87.50 metros, siendo que para el predio identificado como Fracción 5, considera llevar a cabo la construcción de 10 edificaciones, con las siguientes alturas:

Fracción 5	Niveles	Altura en metros
Torre 1	16 niveles más planta baja	59.50 metros
Torre 2	15 niveles más planta baja	56.00 metros
Torre 3	16 niveles más planta baja	59.50 metros
Torre 4	24 niveles más planta baja	87.50 metros
Torre 5	20 niveles más planta baja	73.50 metros
Torre 6	17 niveles más planta baja	63.00 metros
Hotel	24 niveles más planta baja	87.50 metros
Oficinas 1	24 niveles más planta baja	87.50 metros
Oficinas 2	21 niveles más planta baja	77.50 metros
Oficinas 3	17 niveles más planta baja	63.00 metros

10. De igual para la fracción 7 referida, el promotor considera llevar a cabo la construcción de 4 edificaciones, con una altura de construcción máxima de 87.50 metros, para lo cual refiere que pretende contar con las siguientes alturas de las edificaciones:

Fracción 7	Niveles	Altura en metros
Torre 7	15 niveles más planta baja	56.00 metros
Torre 8	15 niveles más planta baja	56.00 metros
Torre 9	16 niveles más planta baja	59.50 metros
Hospital	19 niveles más planta baja	70.00 metros

11. De consulta al Plan Municipal de Desarrollo 2018-2015, 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 centro de las líneas de acción, el instrumentar las medidas necesarias para el impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que es congruente con el proyecto en estudio.
12. El acceso a la zona en la que se localiza el predio en estudio, se genera a través de una vialidad desarrollada en contraflujo en cuatro carriles, a través de la cual se accesa a diversos fraccionamiento de la zona como hacienda el Campanario, Altos el Marqués, Altos del Marqués Sección Villas Palmira, Mirador del Marqués, Lomas del Marqués etc.: mismos que se encuentran en una parte alta de la ciudad cuyo único acceso y salida se da sobre la vialidad denominada Avenida Paseo de la Reforma, la cual desemboca en el distribuidor vial que conecta el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y con el Boulevard Bernardo Quintana, por lo que se debe participar en las acciones viales que señale la Secretaría de Movilidad.
13. De visita al sitio para conocer las características de la ubicación, se observa que el predio se localiza en una zona en proceso de desarrollo, en donde las vialidades se desarrollan a base de carpeta asfáltica que se encuentra un buen estado de conservación contando al frente de ambas fracciones con banquetas y guarniciones de concreto, destacando que si bien en los alrededores se cuenta con infraestructura, al interior del predio no se observa que se cuente con servicios, adicionalmente los predios cuentan con topografía irregular y presentan vegetación al interior a nivel de arbustos, cactáceas y árboles de madera diseminada.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera Viable** modificación de la normatividad por zonificación, respecto a la Altura Máxima de construcción permitida de 6 niveles y/o de 21.00 metros a 25 niveles y/o 87.50 metros de altura, para los predios identificados como Fracciones 5 y 7 de la Zona I, Marco de Acceso, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, con claves catastrales 14 01 001 34 058 999 y 14 01 001 34 057 999 respectivamente, en la delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de así considerarlo el Ayuntamiento, para su desarrollo conforme a lo siguiente:

Fracción 5

Fracción 5	Niveles	Altura en metros
Torre 1	16 niveles más planta baja	59.50 metros
Torre 2	15 niveles más planta baja	56.00 metros
Torre 3	16 niveles más planta baja	59.50 metros
Torre 4	24 niveles más planta baja	87.50 metros
Torre 5	20 niveles más planta baja	73.50 metros
Torre 6	17 niveles más planta baja	63.00 metros

Hotel	24 niveles más planta baja	87.50 metros
Oficinas 1	24 niveles más planta baja	87.50 metros
Oficinas 2	21 niveles más planta baja	77.50 metros
Oficinas 3	17 niveles más planta baja	63.00 metros

Fracción 7

Fracción 7	Niveles	Altura en metros
Torre 7	15 niveles más planta baja	56.00 metros
Torre 8	15 niveles más planta baja	56.00 metros
Torre 9	16 niveles más planta baja	59.50 metros
Hospital	19 niveles más planta baja	70.00 metros

Lo anterior al considerar el desarrollo de un proyecto integral en los dos lotes, con lo que no se modifica sustancialmente la densidad de población asignada, al conservar el uso habitacional de tipo residencial mediante proyectos verticales mezclados con comercio y servicios, que se integrarán al entorno urbano con un diseño que presenta características urbanas y arquitectónico similares a las de edificaciones existentes y proyectadas en la zona, por lo que se integran a la estructura urbana de la zona, siempre y cuando el promotor garantice la dotación de obras de estructura vial y urbana necesarias para la construcción de viviendas que requiere, al encontrarse en una zona en proceso de consolidación con edificaciones verticales, y conforme con lo señalado en el Plan Municipal de desarrollo 2015-2018, completa en su eje 3, la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación a los predios que se ubican en zonas que cuentan con infraestructura adecuada y con conectividad, el eje 4 ya que este proyecto aumenta la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial y de servicios en beneficio de los ingresos de la población del municipio de Querétaro, no obstante de autorizar el H. Ayuntamiento lo solicitado, es necesario que se condicione a lo siguiente:

- El promotor deberá garantizar previo a su desarrollo, la dotación de servicios, presentando el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas, en el que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red pública.
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para 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.
- Dada la intensidad de uso pretendida para los predios, deberá presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, dando cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Debe presentar las autorizaciones dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado del 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, derivado del paso de las fracturas que se ubican en los predios, conforme a lo señalado en el instrumento de planeación urbana correspondiente.
- Presentar un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA, la Comisión Estatal de Agua y/o la Comisión Estatal de Infraestructura, a fin de garantizar que con los proyectos a desarrollar, no generen una problemática a los predios colindantes que se encuentran por debajo del nivel de los predios en estudio, donde se determinen las obras y lineamientos que sean necesarias para considerar 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.
- Presentar un estudio hidrológico avalado por la CONAGUA, la Comisión Estatal de Agua y/o la Comisión Estatal de infraestructura, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible de inundación, donde se determinen las obras y lineamientos que sean necesarias para

considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medias de mitigación impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión, debiendo considerar los escurrimiento pluviales que se ubican al interior del predio.

- 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.
- 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 de 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 a la modificación de la normatividad por zonificación solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo 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 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 autorizada la modificación solicitada.
- 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...”.

10. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como la opinión técnica emitida por la Secretaría Desarrollo Sostenible, misma que se cita dentro del considerando 9 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 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/6362/2018 de fecha 05 de septiembre de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

...

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

11. En 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 a la normatividad por zonificación respecto a la altura máxima de construcción; para los predios identificados como fracciones 5 y 7 de la zona I, Marco de Acceso, del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, para los predios identificados con Clave Catastral 14 01 001 34 058 999 y 14 01 001 34 057 999, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; 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 11 de septiembre de 2018, en el Punto 6, Apartado V, 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 la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la altura máxima permitida; para los predios identificados como fracciones 5 y 7 de la zona I, Marco de Acceso, del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, para los predios identificados con Clave Catastral 14 01 001 34 058 999 y 14 01 001 34 057 999, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la opinión técnica, citada dentro del **considerando 9** del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El proyecto que se autoriza es con la finalidad de desarrollar en las fracciones 5 y 7 de la zona I, Marco de Acceso, del Fraccionamiento Hacienda El Campanario el Plan Maestro Integral denominado Punta Campanario en el que se conservará el uso de suelo y densidad autorizadas en el Plan de Desarrollo de la Delegación Villa Cayetano Rubio.

TERCERO. El presente acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado, debiendo remitir copia del certificado de inscripción a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

CUARTO. El petionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 9 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.

QUINTO. 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII da la Ley Orgánica del Municipio 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, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, y notifique a la persona moral denominada “Servicios GRUM”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 12 DOCE DE SEPTIEMBRE 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 11 de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I; Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura, Ampliación y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa I, del Fraccionamiento “La Espiga”, ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A, D Y F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9, 13, 14 FRACCIÓN III, 17 FRACCIONES I, VII Y XI, 143, 144, 145, 150, 163, 164, 165 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

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

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

2. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el Fiduciario Banco INVEX, S.A.I.B.M., INVEX Grupo Financiero, en el Fideicomiso Irrevocable de Administración número 1490, Representado por Grupo Nurban de México Terrenos S.A. de C.V., a su vez representado por el ING. Rogeiro Castañeda Sachs, solicita: *“...la Relotificación, ampliación y renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento Etapa I, Ampliación y Ratificación de Nomenclatura respecto del Fraccionamiento de tipo residencial denominada “La Espiga”, ubicado en Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González...”*; radicándose en dicha dependencia el expediente con número 095/DEG F4.

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

3.1 Escritura Pública No. 22,753 (veintidós mil setecientos cincuenta y tres), del 17 de octubre del 2013, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 del estado de Querétaro, consistente en el contrato de compraventa que celebran por una parte, los CC. Valentina Ducoing Nieto, Martha Georgina Ducoing Nieto, Luis Humberto Ducoing Nieto, Alejandro Ducoing Nieto y Mauricio Ducoing Nieto, como parte vendedora y la Sociedad Mercantil denominada “Hope Integración”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, como parte compradora, respecto del predio que se propone a donación, que forma parte de diversos inmuebles que se adquirieron en la misma fecha, inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, el 27 de noviembre de 2013, inscrito bajo los folios inmobiliarios 00080434/0007, 00130375/0007, 00321421/0005, 00321422/0005, 00321423/0005, 00321424/0005, 00321425/0005, 00321426/0005, 00321427/0005, 00321428/0005, 00321429/0005, 00321430/0005, 00321431/0005, 00321432/0005, 00321433/0005, 00321435/0005, 00321436/0004, 00321452/0004.

3.2 Escritura Pública No. 23,329 (Veintitrés mil trescientos veintinueve), del 19 de diciembre del 2013, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 del estado de Querétaro, consistente en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebran la sociedad mercantil Hope Integración, Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisaria “A”, y como segunda parte la Sociedad Mercantil Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por sus apoderados ingenieros Rogeiro Castañeda Sachs y José Manuel Silva Rodríguez, como Fideicomitente y

Fideicomisaria "B" y como tercera parte Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, denominada Fiduciaria.

- 3.3** Escritura Pública No. 24,693 (Veinticuatro mil seiscientos noventa y tres), del 31 de mayo de 1990, otorgada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 10 del estado de Querétaro, consistente en la constitución de la Sociedad denominada "Hacienda el Campanario" seguido de las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable.
- 3.4** Escritura Pública No. 30,243 (Treinta mil doscientos cuarenta y tres), del 14 de marzo del 2016, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 del estado de Querétaro, consistente en la sustitución de la sociedad mercantil Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria "B", en virtud del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, a favor de la sociedad mercantil Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable.
- 3.5** Escritura Pública número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario Público Número 113 de Guadalajara Jalisco, mediante la cual se protocoliza el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad mercantil denominada "Lomas Desarrollo Inmobiliario", S.A. de C.V., en la cual en su Decima Sexta Resolución se aprueba cambiar la denominación de la Asociación por Grupo Nurban de México Terrenos, S.A de C.V., y se otorga poder a favor de Rogeiro Castañeda Sachs.

4. Derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento, a través del oficio SAY/DAI/1577/2018 de fecha 3 de septiembre de 2018, solicito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera su opinión técnica al respecto, Dependencia que da contestación mediante el oficio y remite la Opinión Técnica referente a la solicitud de referencia, misma que se cita a continuación:

"...

ANTECEDENTES:

- 1.** Mediante escrito SAY/DAI/1577/2018 de fecha 3 de septiembre de 2018, signado por el Lic. Oscar Rodríguez Coutiño, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento y a petición del Ing. Rogerio Castañeda Sachs, Apoderado Legal de Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1,490 solicita ante el titular de Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Relotificación del fraccionamiento, Modificación y Ampliación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Ampliación de la Venta Provisional de lotes de la Etapa 1 y Ampliación de la Nomenclatura del fraccionamiento denominado "La Espiga", ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
- 2.** Mediante Escritura Pública número 24,693 de fecha 31 de mayo de 1990, pasada ante la Fe del Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaría número 10 de esta demarcación, de la que es Titular el Lic. Leopoldo Espinosa Arias, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, del Estado de Querétaro bajo la partida Número 92 del libro XCIX, de fecha 6 de septiembre de 1990, se hace constar la formalización de la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable que se denominara "Hacienda El Campanario", S.A de C.V., por parte de los señores Ing. Rafael Humberto Patrón Sarti, representante de "inmobiliaria ABA/TURISMO" S.A. de C.V., así como los señores C.P. Alberto Jacques Blanca, Carlos Pío Urquiza James, Lic. Ignacio Santos de Hoyos, Lic. José Mauro Garza González y José Fernando Barragán Albo.
- 3.** Mediante Escritura Pública número 77,525 de fecha 13 de mayo de 2011, pasada ante la Fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 7, de esta Demarcación Notarial, quien es Titular el Lic. Manuel Cevallos Urueta, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil electrónico No. 1024-1, de fecha 09 de junio de 2011, se nombra al Ing. Rogerio Castañeda Sachs como Director General de "Hacienda El Campanario", S.A. de C.V.
- 4.** Mediante Escritura Pública número 21,879 de fecha 11 de julio de 2013, pasada ante la Fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública Número 33, de esta demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil electrónico No. 45064-1, de fecha 25 de julio de 2013, se formaliza la constitución de la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable que se denominara "Hope Integración, S.A.P.I. de C.V.", por parte de los señores David Vargas Palacios y Rita Pérez Duarte Vela.
- 5.** Mediante Escritura Pública número 22,753 de fecha 17 de octubre de 2013, pasada ante la Fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Número 33 de Esta Demarcación Notarial, instrumento, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00080434/0007, 00130375/0007, 00321421/0005, 00321422/0005, 00321423/0005, 00321424/0005, 00321425/0005, 00321426/0005, 00321427/0005, 00321428/0005, 00321429/0005, 00321430/0005,

00321431/0005, 00321432/0005, 00321433/0005, 00321435/0005, 00321436/0004 y 00321452/0004. de fecha 27 de noviembre de 2013, se hace constar el contrato de Compra-Venta celebrado, por una parte los señores Valentina Ducoing Nieto, Martha Georgina Ducoing Nieto, Luis Humberto Ducoing Nieto, Alejandro Ducoing Nieto y Mauricio Ducoing Nieto, a quienes en lo sucesivo y en conjunto se les denominara como “la parte vendedora” y en una segunda parte, la Sociedad Mercantil denominada “Hope Integración S.A.P.I. de C.V.”, representada en este acto por su Presidente y Secretario del consejo de Administración, los señores David Vargas Palacios y Rita Pérez Duarte Vela, a quien en lo sucesivo se le denominara como “La Parte Compradora”, de los siguientes predios:

- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Ladera, con una superficie de 10-47-45.03 Ha., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2009.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Bajío, con una superficie de 10-42-60.26 Ha., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2011.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Coyote, con una superficie de 22-15-39-14Ha., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2023.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Fragua, con una superficie de 10-35-42-23 Ha., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2010.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Franja, con una superficie de 15-08-42.60 Ha., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2018.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Molino, con una superficie de 16-23-90.26 Ha., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2021.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Paraíso, con una superficie de 10-48-29.58 Ha., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2007.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Lobos, con una superficie de 10-69-36-.28 Ha identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2012.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Brujos, con una superficie de 23-16-26.31 Ha., identificado con la clave catastral 140 1101 652 42025.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Aventurero, con una superficie de 10-54-14.43Ha., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2008.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Las Piedras, con una superficie de 15-80-19-12 Ha., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2019.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Rocas, con una superficie de 15-50-45.51 Ha., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2022.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado la El Chimán, con una superficie de 22-67-16.71 Ha., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2027.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Luz, con una superficie de 21-82-34.82 Ha., identificado con la clave catastral 140 1652 42024.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado la El Cerro, con una superficie de 35-29-63-89 Ha., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2005.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Plan, con una superficie de 15-63-34.27 Ha., identificado con la clave catastral 140 0110 1652 42020.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado, Tequendama con una superficie de 21-82-03 Ha., identificado con la clave catastral 1401 05565 242 028.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Ruíz, con una superficie de 21-92-70.72 Ha., identificado con la clave catastral 1401 10165 242026.

6. Mediante Escritura Pública número 23,329 de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la Fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Número 33 de Esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00080434/0009,00130375/0009, 00321421/00057, 00321422/0007, 00321423/0007, 00321424/0007, 00321425/0007, 00321427/0007, 00321428/0007, 00321429/0007, 00321430/0007, 00321431/0007, 00321433/0007, 00321435/0007, 00321436/0006, 00321452/0006, de fecha 14 de enero de 2014, se hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1,490, que celebran de una parte por su propio derecho, la Sociedad Mercantil denominada “Hope Integración” S.A.P.I. de C.V., representada en este acto por los señores David Vargas Palacios y Rita Pérez Duarte Vela, a quien en lo sucesivo se les denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria “A”, de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada “Hacienda El Campanario” S.A. de C.V., representada por los señores Ingenieros Rogerio Castañeda Sachs y José Manuel Silva Rodríguez, a quien en lo sucesivo de le denominara como el Fideicomitente y Fideicomisaria “B” y de una tercera y última parte Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por sus

Delegados Fiduciarios, señores Ricardo Calderón Arroyo y Edgar Figueroa Pantoja a quien en lo sucesivo se les denominara como la Fiduciaria.

7. Mediante Escritura Pública número 5,793 de fecha 31 de julio de 2015, ante la Fe del Lic.- Roberto Espinosa Badial, Notario Público Titular 113 en la Ciudad de Guadalajara Jalisco, instrumento inscrito ante el Registro Público de Comercio del Gobierno del Estado de Jalisco, bajo el folio mercantil 85816*1 de fecha 11 de agosto de 2015, se hace constar la protocolización de los Acuerdos tomados en la Sesión de Consejo de Administración de la Sociedad Denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario S.A de C.V., otorga Poderes a favor de los Señores Alejandro Arúmbula González, Luis Arturo Doblado Pesquero, Rogerio Castañeda Sachs, José Manuel Silva Rodríguez, Pablo Martínez Coghlan, Juan Carlos García Irabién y Elizabeth de los Ángeles Scoffe Mariz, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder para Actos de Administración, Poder de Representación Legal y Patronal, Poder Especial así como la sociedad Lomas Desarrollo Inmobiliarios, S.A. de C.V., otorga a los Señores Alejandro Arúmbula González, Luis Arturo Doblado Pesquera, Rogerio Castañeda Sachs, José Manuel Silva Rodríguez, Pablo Martínez Coghlan, Juan Carlos García Irabién y Elizabeth de los Ángeles Scoffe Mariz, Poder para Actos de Administración, Poder para Actos de Dominio.

8. Mediante Escritura Pública número 30,243 de fecha 14 de marzo de 2016, ante la Fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria número 33 de esta demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliario 0080434/0012, 00130375/0012, 00321421/0010, 00321422/0010, 00321423/0010, 00321424/0010, 00321425/0010, 00321427/0010, 00321428/0010, 00321429/0010, 00321430/0010, 00321431/0010, 00321433/0010, 00321435/0010, 00321436/0009, 00321452/0009 y 00504370/0002 de fecha 16 de mayo de 2016, se hace constar el Primero Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 1490, una parte por su propio derecho, la Sociedad Mercantil denominada Hope Integración S.A.P.I de C.V., representada en este acto por los señores David Vargas Palacios y Rita Pérez Duarte Vela, a quien en lo sucesivo se les denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria "A", de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada "Hacienda El Campanario" S.A. de C.V., representada por los señores Ingenieros Rogerio Castañeda Sachs y José Manuel Silva Rodríguez, a quien en lo sucesivo se le denominara como el Fideicomitente y Fideicomisaria "B" y de una tercera y última parte Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por sus Delegados Fiduciarios, señores Gabriel Oseguera Velasco a quien en lo sucesivo se les denominara como la Fiduciaria, con la comparecencia de la sociedad Mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V., en lo sucesivo se denomina "LDI", representada por los Señores Juan Rafael Muños de Cote Serrano y Oscar Armando Hernández Hernández.

9. Mediante Escritura Pública Número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, ante la Fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario Público Titular 113 de esa Municipalidad, en la Ciudad de Guadalajara Jalisco, instrumento inscrito ante el Registro Público de Comercio del Gobierno del Estado de Jalisco, bajo el folio mercantil 85816 de fecha 15 de septiembre de 2016, se hace constar la Asamblea General Extraordinaria de fecha 25 de agosto de 2016, de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Lomas Desarrollo Inmobiliario", en los que se tomaron entre otros:

- Ratificación de los integrantes del consejo de administración.
- Designación del señor Alejandro Árambula González como nuevo Director General de las Empresas de Grupo Nurban S.A., entre las que se encuentra Lomas Desarrollo Inmobiliario. S.A de C.V.
- Se otorga Poder General de Lomas Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V., a favor de los señores Eduardo Leaño, Álvaro Leaño Espinosa, Ernesto Rubio Díaz Leal y Alejandro Árambula González para que ejerzan de forma mancomunada con cualquier otro apoderado que tenga facultades similares, Poder para Actos de Administración, Poder para Actos de Dominio, Poder para Suscribir Títulos de Crédito, Poder General para Abrir Cerrar cuentas Bancarias.
- Los señores Eduardo Leaño, Álvaro Leaño Espinosa, Ernesto Rubio Díaz Leal, Delegan Poderes a favor del Señor Alejandro Arúmbula en su carácter de director general, así como a los señores Luis Arturo Doblado Pesquero, Rogerio Castañeda Sachs, José Manuel Silva Rodríguez, Juan Carlos García Irabién, Elizabeth de los Ángeles Scoffe Mariz y Maira Gabriel Segovia Padilla para que lo Ejercen Conjunta o Separadamente Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder para Actos de Dominio.
- Cambio de la Denominación Social de la Sociedad. de "Lomas Desarrollo Inmobiliario", S.A de C.V. por la de Grupo "Nurban de México Terrenos" S.A de C.V.

10. El promotor presenta deslindes catastrales para 16 predios folio: DMC2012009, DMC2012023, DMC2012024, DMC2012025, DMC2012026, DMC2012027, DMC2012028, DMC2012029, DMC2012056, DMC2012059, DMC2012132, DMC2012133, DMC2012134, DMC2012135, DMC2012137, DMC2012060, emitidos por la Dirección de Catastro Municipal, con fecha de octubre, noviembre, diciembre de 2013 y enero de 2014.

- 11.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante licencia número FUS2014062, de fecha 13 de febrero de 2014, emitió la Autorización para fusionar dieciséis lotes ubicados en la Ex. Hacienda de Menchaca, con superficies de 352,878.691 m², 106,720.361 m², y 104,556.578 m², 106,996.437 m², 105,162.399 m², 157,767.890 m², 155,282.947 m², 156,503.835 m², 163,468.313 m², 155,655.144 m², 221,179.469 m², 226,947.917 m², 230,756.058 m², 218,851.790 m², 217,903.500 m² y 217,778.575 m², quedando una superficie total de 2'898,409.905 m².
- 12.** La Comisión Nacional del Agua, a través de la Dirección Local Querétaro, Subdirección Técnica, mediante oficio No. BOO.E.56.4.2-00869 de fecha 21 de abril de 2014, valida el estudio Hidrológico para el predio denominado La Esperanza, ubicado en el Municipio de Querétaro.
- 13.** La Comisión Estatal de Infraestructura a través de la Subcoordinación Técnica mediante oficio folio: 495 oficio No. 1380/2014, de fecha 07 de julio de 2014, emite el Alineamiento del predio ubicado en la Carretera Estatal No. 40 "Anillo Vial II Fray Junípero Serra" del Km. 10+500.87 al 10+823.77 margen derecho y del Km. 10+380.00 al 10+732.47 margen izquierdo.
- 14.** La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio DP 056516/2014 de fecha 14 de julio de 2014, informa que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento denominado La Quinta Espiga-Hacienda el Campanario S.A. de C.V., ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
- 15.** La Comisión Estatal de Caminos a través de la Subcoordinación Técnica mediante oficio folio: 1011 oficio No. 1594/2014, de fecha 28 de julio de 2014, informa que su acceso es factible, condicionado al cumplimiento de requisitos anexados.
- 16.** La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/1653/2014, de fecha 22 de septiembre de 2014, con expediente QR-007-14-D emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para las fracciones La Ladera, El Bajío, El Coyote, La Fragua, La Franja, El Molino, El Paraíso, Los Lobos Los Brujos, El Aventurero, La Piedras, Las Rocas, El Chimán, La Luz El Cerro, El Plan Tequendama y Los Ruiz, para 18 viviendas, ubicadas en la Ex. Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 17.** La Secretaría de Seguridad Pública Municipal a través del Departamento de Ingeniería Vial, emite la Autorización del Impacto Vial, con fecha de 23 de enero de 2015, del que anexa plano el desarrollador, debiendo dar cumplimiento a los requerimientos, que en él se señalen, para el predio ubicado en la Ex. Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 18.** La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/0286/2015, de fecha 27 de febrero de 2015, con número de expediente QR-007-14-D, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 275 viviendas en el fraccionamiento denominado La Esperanza 1ra. Etapa (1-A), ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 19.** La Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, a través de la Dirección Local Querétaro, Subdirección Técnica, mediante oficio No. BOO.921.04-0949/15 de fecha 15 de abril de 2015, ratifica lo contenido en el oficio BOO.E.56.4.2-00869 de fecha 21 de abril de 2014, donde esta dirección válida el estudio hidrológico para el predio denominado La Esperanza, ubicado en el Municipio de Querétaro.
- 20.** La anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DUS201504607, de fecha 10 de septiembre de 2015, emite el Dictamen de Uso de Suelo para un predio ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda Menchaca, con una superficie de 2'898,409.90 m², para ubicar 13,174 viviendas y 1,173 Locales Comerciales y de Servicios, el Desarrollador deberá de dar cumplimiento a las condicionantes establecidas en esta autorización.
- 21.** La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/1880/2015, de fecha 30 de noviembre de 2015 expediente QR-007-14-D, emitió la Ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 275 viviendas en el fraccionamiento denominado La Esperanza 1ra. Etapa (1-A), ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 22.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio número SEDESU/SSMA/081/2016, de fecha 09 de marzo de 2016, emitió la autorización en materia de impacto ambiental para el proyecto de construcción y operación del Fraccionamiento denominado "Desarrollo La Esperanza", para 293 viviendas, quedando pendiente la ampliación de autorización en materia de impacto ambiental para las viviendas faltantes del fraccionamiento, ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 23.** La Comisión Federal de Electricidad División Bajío Zona Querétaro, Autorizo los Planos de Alumbrado Público, para el fraccionamiento "La Espiga", ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González. de esta ciudad.
- 24.** La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, emite la modificación del Dictamen de Uso de Suelo mediante folio DUS20161763, de fecha 14 de marzo de 2016, para un predio

ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda. Menchaca con una superficie de 2'898,409.9 m2, para ubicar 13,174 viviendas y 1,173 Locales Comerciales y de Servicios.

25. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDECO/CO/DDU/COU/FC/0471/2016, de fecha 15 de marzo de 2016, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo Residencial denominado La Espiga, ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, el cual cuenta con una superficie de 2'898,409.90 m².

26. La entonces Secretaria de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-018/16 de fecha 21 de junio de 2016, Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado La Espiga, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

27. Para dar cumplimiento al Acuerdo Cuarto, del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-018/16 de fecha 21 de junio de 2016, Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Espiga", el promotor presenta los siguientes comprobantes de pago:

- Z-2954193 de fecha 22 d junio de 2016, relativo a los servicios prestados por la elaboración del estudio técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, para el fraccionamiento.
- Z-2954194 de fecha 22 de junio de 2016, relativo a los derechos de supervisión de la Etapa 1, del fraccionamiento.
- Z-2581836 de fecha 22 de junio de 2016, relativo a los impuestos de superficie vendible habitacional de la Etapa 1, del fraccionamiento, correspondiente a una superficie de 170,234.033 m2.
- Z-2581837 de fecha 22 de junio de 2016, relativo a los impuestos de superficie vendible comercial y/o de servicios del fraccionamiento, correspondientes a una superficie de 73,721.973 m2
- Z-2954195 de fecha 22 de junio de 2016, relativo a los derechos de nomenclatura del fraccionamiento.
- Z-2954193 de fecha 22 d junio de 2016, relativo a los servicios prestados por la elaboración del estudio técnico por la Nomenclatura del fraccionamiento.

28. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero, del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-018/16 de fecha 21 de junio de 2016, Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado La Espiga, el promotor presenta las siguientes publicaciones:

- Publicación de la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 02 de agosto de 2016, Año I, número 22, Tomo I.
- Publicaciones del periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga, Tomo CXLIX de fecha 26 de agosto de 2016 y Tomo CXLIX de fecha 02 de septiembre de 2016, número 48.
- Publicaciones del Diario de Querétaro de fecha 17 de agosto de 2016, 22 de agosto de 2016 y publicación del periodo AM de fecha 17 de agosto de 2016.

29. La Comisión Estatal de Infraestructura mediante oficio CEI/SCM/733/2016 fecha 30 de Junio de 2016, emitió la Autorización para la construcción del acceso a nivel para un predio ubicado en la Carretera Estatal número 40 Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en el km. 10+371.72, cuerpo derecho y km 10+401.21 cuerpo izquierdo para el fraccionamiento de tipo residencia denominado La Espiga, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

30. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio VE/1520/2016 de fecha 27 de julio de 2016, número de expediente QR-007-14-D, Autoriza la factibilidad de los servicios de Agua potable, servicio de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales y servicio de drenaje pluvial para 3,000 viviendas, para el fraccionamiento de tipo residencia denominado La Espiga, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

31. La Secretaria de Movilidad mediante oficio número SEMOV/1105/2016, emitió la Factibilidad del Impacto en Movilidad, respecto a un fraccionamiento con 13,174 viviendas denominado La Espiga, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

32. La entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-03/17 de fecha 31 de enero de 2017, Autoriza la Modificación del Acuerdo de fecha 21 de junio de 2016, mediante el cual aprobó Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado la Espiga ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, a la persona moral denominada Hacienda el Campanario S.A de C.V., debiéndose a autorizar a Fideicomiso Irrevocable de Administración Identificado con el número 1490.

33. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo Celebrada el 14 de febrero de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el incremento en el porcentaje asignado del 8% A 21.5%, respecto a la superficie Comercial y de Servicios a desarrollar, para el fraccionamiento tipo residencial denominado la Espiga, ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

34. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/2072/2017 de fecha 03 de mayo de 2017, emitió el porcentaje de avance de obras de urbanización en la Etapa 1 del fraccionamiento La Espiga, ubicado en Delegación Municipal Epigmenio González:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento cuenta con un avance estimado de 41.20 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$64,496,889.80 (Sesenta y cuatro millones cuatrocientos noventa y seis mil ochocientos ochenta y nueve pesos 80/100 M.N.) correspondiente al 58.20 % de obras pendientes por realizar.

35. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDES/DDU/FC/0742/2017 de fecha 21 de junio de 2017, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo Residencial denominado La Espiga, ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, el cual cuenta con una superficie de 2'898,409.90 m², derivado de la modificación de la distribución de las etapas y disminución de la superficie de donación por concepto de equipamiento urbano de dicho fraccionamiento.

36. El Desarrollador presenta Póliza de Fianza emitida por ACE Fianzas Monterrey S.A., número de fianza 1810255, de fecha 14 de junio de 2017, a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$64,496,889.80 (Sesenta y cuatro millones cuatrocientos noventa y seis mil ochocientos ochenta y nueve pesos 80/100 M.N.) correspondiente al 58.20 % de obras pendientes por realizar, de la Etapa 1 del fraccionamiento.

37. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de julio de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Venta de Lotes para la Etapa I, debido a la redistribución de las etapas 1 y 4 del Fraccionamiento en cita, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

38. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero de la a Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de julio de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa I, del Fraccionamiento en cita, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, el promotor presenta:

- Publicación de la Gaceta oficial del Municipio de Querétaro de fecha 03 de octubre de 2017, Año III, número 51 y Publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro de fecha 29 de septiembre de 2017, Número 67, Tomo CL y publicación de fecha 27 de octubre de 2017, número 72, Tomo CL.

39. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de junio del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Acepta en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad ubicada en la fracción 1, de la zona 1, del Fraccionamiento Residencial El Campanario, como parte de la superficie que debe ser donada al municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento "La Espiga", ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, el cual queda sujeto a prestar las gestiones correspondientes y avalúos comerciales faltantes con el Visto Bueno de la Dirección Municipal de Catastro y a la Secretaría de Administración a fin de determinar que las superficies sean equiparables en su valor como terreno urbanizado y habilitado.

40. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de junio del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Acepta en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad ubicada en la fracción 1, de la zona 1, del Fraccionamiento Residencial El Campanario, como parte de la superficie que debe ser donada al municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento "La Espiga", ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, el Desarrollador presenta:

- Publicación de la Gaceta oficial del Municipio de Querétaro de fecha 03 de octubre de 2017, Año III, número 51 y Publicación del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro de fecha 10 de noviembre de 2017, Número 77.

41. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio número SEDES/DDU/COU/FC/0197/2018, de fecha 19 de febrero de 2018, emito el Visto Bueno del Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento denominado "La Espiga", Ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

42. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo, Celebrada 24 de julio de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar Aprobado en Sesión de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017 relativo al Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa I, del Fraccionamiento en cita, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, por ajuste en datos de superficie de donación.

43. Mediante oficio número SEDES/DDU/COU/FC/1239/2018, de fecha 24 de agosto de 2018, la Secretaria de Desarrollo Sostenible emitió el Visto Bueno al Proyecto de Relotificación, del Fraccionamiento denominado "La Espiga", Ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, debido a la disminución de las superficies comercial y de servicios, reserva del propietario y área protegida, así como el incremento en la superficie vial y la superficie de transmisión gratuita por concepto de áreas verdes y plazas, con lo que da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión gratuita para equipamiento urbano, áreas verdes y plazas, haciendo notar que en virtud de lo anterior no es necesaria la donación del lote señalado como Fracción 1 de la Zona I del fraccionamiento Residencial El Campanario, referido en el considerando 39 del presente, asimismo, el desarrollador otorga como área adicional de transmisión gratuita un lote considerado como Reserva del Propietario, quedando las superficies conforme a lo indicado en el plano anexo y son las siguientes:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES "LA ESPIGA", SEDES/DDU/COU/FC/0197/2018				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	1,533,549.881	52.91%	2,539	11
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	613,529.568	21.17%	-	84
AREA VERDE (CAMELLONES Y GLORIETAS)	94,683.930	3.27%	-	66
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	135,839.563	4.69%	-	3
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	150,878.732	5.21%	-	2
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	31,948.601	1.10%	-	5
PASO SERVICIOS	20,224.449	0.70%	-	1
RESERVA DEL PROPIETARIO	52,139.827	1.80%	-	3
INFRAESTRUCTURA	13,254.220	0.46%	-	3
AREA PROTEGIDA	45,409.541	1.57%	-	5
SUPERFICIE VIAL	206,951.593	7.12%	-	-
TOTAL FRACCIONAMIENTO	2,898,409.905	100.00%	2,539	183

PROPUESTA DE VISTO BUENO DE RELOTIFICACION TABLA DE SUPERFICIES GENERALES "LA ESPIGA"				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	1,533,552.199	52.91%	2,539	11
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	598,040.121	20.63%	-	84
VIALIDAD (CAMELLONES)	26,750.616	0.93%	-	20
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	214,371.338	7.40%	-	10
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	145,266.394	5.01%	-	7
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	36,326.459	1.25%	-	20
PASO SERVICIOS	20,224.449	0.70%	-	1
RESERVA DEL PROPIETARIO	52,007.871	1.79%	-	3
INFRAESTRUCTURA	9,340.439	0.32%	-	2
SUPERFICIE VIAL	262,530.019	9.06%	-	-
TOTAL FRACCIONAMIENTO	2,898,409.905	100.00%	2,539	158

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1 (ANTES ETAPA 1, 4 Y 6)				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	863,853.221	73.33%	1,470	7
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	66,580.505	5.65%	-	16
AREA VERDE (CAMELLONES Y GLORIETAS)	51,143.588	4.34%	-	31
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	75,357.658	6.40%	-	2
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	396.299	0.03%	-	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	23,764.210	2.02%	-	3
PASO SERVICIOS	-	-	-	-
RESERVA DEL PROPIETARIO	29,103.509	2.47%	-	1
INFRAESTRUCTURA	-	-	-	-
AREA PROTEGIDA	-	-	-	-
SUPERFICIE VIAL	67,894.346	5.76%	-	-
TOTAL ETAPA 1	1,178,093.376	100.00%	1,470	61

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	863,853.347	75.44%	1,470	7
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	66,580.511	5.81%	-	16
VIALIDAD (CAMELLONES)	14,565.380	1.27%	-	8
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	54,865.450	4.79%	-	6
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	19,661.572	1.72%	-	7
PASO SERVICIOS	-	-	-	-
RESERVA DEL PROPIETARIO	29,103.509	2.54%	-	1
INFRAESTRUCTURA	-	-	-	-
SUPERFICIE VIAL	66,496.960	5.83%	-	-
TOTAL ETAPA 1	1,145,126.729	100.00%	1,470	45

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	-	-	-	-
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	154,366.663	89.11%	-	8
AREA VERDE (CAMELLONES Y GLORIETAS)	2,963.923	1.71%	-	3
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	-	-	-	-
PASO SERVICIOS	-	-	-	-
RESERVA DEL PROPIETARIO	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA	-	-	-	-
AREA PROTEGIDA	-	-	-	-
SUPERFICIE VIAL	13,908.433	8.18%	-	-
TOTAL ETAPA 2	173,239.039	100.00%	0	11

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	-	-	-	-
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	154,366.663	89.11%	-	8
VIALIDAD (CAMELLONES)	836.906	0.48%	-	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	-	-	-	-
PASO SERVICIOS	-	-	-	-
RESERVA DEL PROPIETARIO	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA	-	-	-	-
SUPERFICIE VIAL	18,035.472	10.41%	-	-
TOTAL ETAPA 2	173,239.041	100.00%	-	9

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 3				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	-	-	-	-
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	158,528.888	70.87%	-	36
AREA VERDE (CAMELLONES Y GLORIETAS)	9,732.887	2.86%	-	12
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	-	-	-	-
PASO SERVICIOS	20,224.449	9.04%	-	1
RESERVA DEL PROPIETARIO	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA	9,306.218	4.23%	-	2
AREA PROTEGIDA	-	-	-	-
SUPERFICIE VIAL	29,712.882	13.28%	-	-
TOTAL ETAPA 3	223,705.324	100.00%	-	51

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 3 (ANTES ETAPA 4)				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	307,972.754	86.27%	582	2
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	47,276.432	10.17%	-	6
VIALIDAD (CAMELLONES)	9,971.802	1.28%	-	2
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	34,893.601	7.51%	-	2
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	14,190.690	3.03%	-	4
PASO SERVICIOS	-	-	-	-
RESERVA DEL PROPIETARIO	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA	2,748.002	0.81%	-	1
SUPERFICIE VIAL	50,693.856	10.91%	-	-
TOTAL ETAPA 3	464,747.137	100.00%	582	18

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 4 (ANTES ETAPA 5)				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	307,972.754	86.27%	582	2
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	61,669.924	13.27%	-	7
AREA VERDE (CAMELLONES Y GLORIETAS)	18,328.929	3.92%	-	7
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	8,184.391	1.78%	-	2
PASO SERVICIOS	-	-	-	-
RESERVA DEL PROPIETARIO	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA	2,748.002	0.81%	-	1
AREA PROTEGIDA	22,716.068	4.89%	-	3
SUPERFICIE VIAL	42,227.013	9.08%	-	-
TOTAL ETAPA 4	464,747.101	100.00%	582	22

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 4 (ANTES ETAPA 3)				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	-	-	-	-
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	159,080.323	71.11%	-	37
VIALIDAD (CAMELLONES)	1,434.820	0.64%	-	2
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	2,404.939	1.08%	-	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	1,893.128	0.89%	-	8
PASO SERVICIOS	20,224.449	9.04%	-	1
RESERVA DEL PROPIETARIO	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA	5,992.437	2.50%	-	1
SUPERFICIE VIAL	33,975.228	14.78%	-	-
TOTAL ETAPA 4	223,705.324	100.00%	-	51

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 5 (ANTES ETAPA 7)				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	361,723.906	84.07%	487	2
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	123,836.810	21.94%	-	10
AREA VERDE (CAMELLONES Y GLORIETAS)	13,960.898	2.47%	-	8
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	-	-	-	-
PASO SERVICIOS	-	-	-	-
RESERVA DEL PROPIETARIO	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA	-	-	-	-
AREA PROTEGIDA	22,893.453	4.82%	-	2
SUPERFICIE VIAL	42,324.403	7.90%	-	-
TOTAL ETAPA 5	644,539.368	100.00%	487	22

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 5				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	361,728.090	80.55%	487	2
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	122,778.232	26.50%	-	10
VIALIDAD (CAMELLONES)	2,366.324	0.40%	-	2
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	34,222.258	5.72%	-	2
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	23,000.732	3.88%	-	2
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	581.089	0.10%	-	1
PASO SERVICIOS	-	-	-	-
RESERVA DEL PROPIETARIO	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA	-	-	-	-
SUPERFICIE VIAL	52,775.234	8.82%	-	-
TOTAL ETAPA 5	597,570.967	100.00%	487	20

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 6 (ANTES ETAPA 8)				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	-	-	-	-
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	48,546.778	58.40%	-	7
AREA VERDE (CAMELLONES Y GLORIETAS)	2,653.907	3.19%	-	8
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	-	-	-	-
PASO SERVICIOS	-	-	-	-
RESERVA DEL PROPIETARIO	23,836.318	27.71%	-	2
INFRAESTRUCTURA	-	-	-	-
AREA PROTEGIDA	-	-	-	-
SUPERFICIE VIAL	8,884.496	10.70%	-	-
TOTAL ETAPA 6	83,121.499	100.00%	-	14

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 6				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	-	-	-	-
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	47,957.960	57.14%	-	7
VIALIDAD (CAMELLONES)	1,543.384	1.96%	-	3
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	-	-	-	-
PASO SERVICIOS	-	-	-	-
RESERVA DEL PROPIETARIO	22,904.362	27.58%	-	2
INFRAESTRUCTURA	-	-	-	-
SUPERFICIE VIAL	10,630.703	12.82%	-	-
TOTAL ETAPA 6	83,066.409	100.00%	-	12

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 7 (ANTES ETAPA 9)				
UBO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	-	-	-	-
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	-	-	-	-
AREA VERDE (CAMELLONES Y GLORIETAS)	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	60,481,365	28.57%	-	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	150,482,433	71.33%	-	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	-	-	-	-
PASO SERVICIOS	-	-	-	-
RESERVA DEL PROPIETARIO	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA	-	-	-	-
AREA PROTEGIDA	-	-	-	-
SUPERFICIE VIAL	-	-	-	-
TOTAL ETAPA 7	210,964,298	100.00%	-	2

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 7				
UBO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	-	-	-	-
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	-	-	-	-
VIALIDAD (CAMELLONES)	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	122,878,691	58.25%	-	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	87,383,041	41.37%	-	2
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	-	-	-	-
PASO SERVICIOS	-	-	-	-
RESERVA DEL PROPIETARIO	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA	-	-	-	-
SUPERFICIE VIAL	802,566	0.38%	-	-
TOTAL ETAPA 7	210,964,298	100.00%	-	3

44. Por lo anteriormente expuesto y para cumplir con en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 26,750.616 m2 por concepto de Vialidades (*Camellones*), una superficie de 214,371.338 m2 por concepto de Transmisión Gratuita a Municipio (Área Verde), una superficie de 145,266.394 m2 por concepto de Transmisión Gratuita a Municipio (Equipamiento), una superficie de 36,326.459 m2 por concepto de Transmisión Gratuita Municipio (*Plazas*) y una superficie de 262,530.0185 m2 por el concepto de Superficie Vial del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 43 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

45. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal mediante oficio DDU/COU/FC/3460/2018 de fecha 06 de agosto de 2018, emite el Avance de las obras de Urbanización para la Etapa 1, del fraccionamiento denominado la Espiga ubicado en Anillo Vial Fray Junípero, Serra en predios de la Ex Hacienda Menchaca No. 13500 Delegación Municipal Epigmenio González, emite lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento La Espiga, Etapa 1 cuenta con un avance estimado de **68.35%** en las obras de urbanización ejecutadas en complementación a la Relotificación de dicha etapa en mención, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de **\$16,037,975.49** (dieciséis millones treinta y siete mil novecientos setenta y cinco pesos 49/100 M.N.) **correspondiente al 31.65% de obras pendientes por realizar.**

46. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1, debido a la Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 1 DEL FRACCIONAMIENTO

\$ 12,337,586.29	x 1.875%	\$ 231,329.74
Total.		\$ 231,329.74

47. Derivado de la Relotificación del fraccionamiento se incrementa la superficie vendible habitacional de la Etapa 1, por lo que en cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuesto de Superficie Vendible Habitacional Residencial que se incrementan en la Etapa 1, del fraccionamiento denominado La Espiga, la siguiente cantidad:

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL RESIDENCIAL ETAPA 1.

Superficie Vendible Habitacional Residencial.	447,299.111 M²	X	\$35.464	\$15,863,015.672
--	----------------	---	----------	------------------

T O T A L \$15,863,015.672

48. Referente a la ampliación de nomenclatura propuesta por el promotor para la vialidad que se genera en la Etapa 7, objeto del presente estudio, la cual se indica en el plano anexo, el promotor propone la siguiente nomenclatura, la cual es continuación de una vialidad existente:

- Avenida la Espiga.

Verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y para dar continuidad a la vialidad ya existente en la zona, por lo que se considera factible la nomenclatura como a continuación se indica:

- Avenida la Espiga.

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

APLICACIÓN DE NOMENCLATURA DEL FRACCIONAMIENTO "LA ESPIGA "				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA 100.00 ML	POR CADA 10.00 MTS. EXCEDENTE	TOTAL
		8.23 UMA	0.82 UMA	
Avenida La Espiga	67.00	\$0.00	\$462.644	\$462.644
TOTAL				\$462.644

50. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Relotificación del fraccionamiento denominado La Espiga, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$8,547.63.

51. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de la Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado La Espiga, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$8,547.63.

52. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Ampliación y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado La Espiga, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$8,547.63.

53. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Ampliación de la Nomenclatura del fraccionamiento denominado La Espiga, la cantidad de \$2,011.776.

RESOLUTIVOS DEL ESTUDIO TÉCNICO

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento, la **Autorización de la Relotificación del fraccionamiento denominado "La Espiga"**, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, al Banco INVEX, S.A.I.B.M INVEX Grupo Financiero,

Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración Identificado con el número 1490 a través del fideicomitente GRUPO NURBAN DE MÉXICO TERRENOS S.A de C.V., representada por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, como se señala en el considerando 43 del presente Estudio Técnico.

2. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento, la **Autorización de la Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado “La Espiga”**, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, al Banco INVEX, S.A.I.B.M INVEX Grupo Financiero, Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración Identificado con el número 1490 a través del fideicomitente GRUPO NURBAN DE MÉXICO TERRENOS S.A de C.V., representada por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs,.

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

3. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento, la **Autorización de la Ampliación y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado “La Espiga”**, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, al Banco INVEX, S.A.I.B.M INVEX Grupo Financiero, Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración Identificado con el número 1490 a través del fideicomitente GRUPO NURBAN DE MÉXICO TERRENOS S.A de C.V., representada por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs.

La Ampliación y Renovación de la Venta Provisional de lotes de la Etapa 1, tendrá la misma vigencia que la Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

4. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento, la **Autorización de la Ampliación de la Nomenclatura de las vialidades del fraccionamiento denominado “La Espiga”**, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, al Banco INVEX, S.A.I.B.M INVEX Grupo Financiero, Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración Identificado con el número 1490 a través del fideicomitente GRUPO NURBAN DE MÉXICO TERRENOS S.A de C.V., representada por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, como se señala en el considerando 48 del presente Estudio Técnico.

5. Para cumplir con en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 26,750.616 m2 por concepto de Vialidades (Camellones), una superficie de 214,371.338 m2 por concepto de Transmisión Gratuita a Municipio (Área Verde), una superficie de 145,266.394 m2 por concepto de Transmisión Gratuita a Municipio (Equipamiento), una superficie de 36,326.459 m2 por concepto de Transmisión Gratuita Municipio (Plazas) y una superficie de 262,530.0185 m2 por el concepto de Superficie Vial del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 43 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno, para su cumplimiento.

Por lo anterior se da cumplimiento a la superficie de transmisión gratuita del desarrollo para equipamiento, no siendo necesario la donación del lote señalado como Fracción 1 de la Zona I del fraccionamiento Residencial El Campanario, referido en el considerando 39 del presente, por lo que se pone a consideración del H. Ayuntamiento.

6. El Desarrollador deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a 60 días contados a partir de la autorización del presente documento, fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, como se señala en el considerando 45 del presente Estudio Técnico.

7. En cumplimiento a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro los siguientes conceptos:

- Los Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del fraccionamiento la Espiga, como se señala en el considerando 46 del presente estudio Técnico.

- Los Impuestos por la superficie Vendible Habitación Residencial de la Etapa 1, del fraccionamiento la Espiga, como se señala en el considerando 47 del presente estudio Técnico.
- Los Derechos por la Ampliación de Nomenclatura, del fraccionamiento la Espiga, como se señala en el considerando 48 del presente estudio Técnico.
- Los Derechos de Nomenclatura de la vialidad de nueva creación, del fraccionamiento la Espiga, como se señala en el considerando 49 del presente estudio Técnico.
- Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Relotificación del fraccionamiento la Espiga, como se señala en el considerando 50 del presente estudio Técnico.
- Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de la Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento la Espiga, como se señala en el considerando 51 del presente estudio Técnico.
- Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Ampliación y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento la Espiga, como se señala en el considerando 52 del presente estudio Técnico.
- Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la servicios prestados al Dictamen Técnico por la Ampliación de la Nomenclatura del fraccionamiento la Espiga, como se señala en el considerando 53 del presente estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten el presente acto con fundamento en la Autorización emitida por el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.***
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de octubre del 2015 (dos mil quince), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 (veinte) de octubre de 2015 (dos mil quince) año I no. 1 tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:***

“... ACUERDO

PRIMERO. Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de julio del 2015, mediante el cual se delegan facultades en materia de desarrollo urbano.

SEGUNDO. Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro.

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

I.- En materia de fraccionamientos:

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

I.II. La autorización de Relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando ésta no implique la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano). Todas aquellas Relotificaciones que impliquen la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano), serán facultad del Ayuntamiento.

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

c) En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de mayo de 2017, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se Reestructura la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología. ...”

5. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada Opinión Técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6362/2018 de fecha 05 de septiembre 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.”

6. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera viable la Autorización de Relotificación, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I; Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura, Ampliación y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa I, del Fraccionamiento “La Espiga”, ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2018, en el Punto 6, Apartado V, 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, la Relotificación, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I; Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura, del Fraccionamiento “La Espiga”, ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González; de conformidad con el Estudio Técnico citado en el considerando 4 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se autoriza la Ampliación y Renovación de Venta de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento “La Espiga”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con lo dispuesto en Estudio Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citado en el considerando 4 del presente Acuerdo.

TERCERO. El promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 26,750.616 m2 por concepto de Vialidades (Camellones), una superficie de 214,371.338 m2 por concepto de Transmisión Gratuita a Municipio (Área Verde), una superficie de 145,266.394 m2 por concepto de Transmisión Gratuita a Municipio (Equipamiento), una superficie de 36,326.459 m2 por concepto de Transmisión Gratuita Municipio (Plazas) y una superficie de 262,530.0185 m2 por el concepto de Superficie Vial del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies referido dentro del Antecedente 43 del Estudio Técnico citado dentro del Considerando 4 del presente Acuerdo y bajo los términos ahí señalados, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno, para su cumplimiento. Con lo anterior, se dará cumplimiento a la superficie de transmisión gratuita del desarrollo para equipamiento, incluyendo de manera adicional como transmisión gratuita el lote identificado como Reserva del Propietario.

CUARTO. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 4 del presente instrumento.

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

SEXTO. 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, 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, mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SÉPTIMO. El incumplimiento por parte del solicitante, a cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo, en los plazos y términos establecidos, dará lugar a la Revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del solicitante.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de la última publicación.

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 los artículos 47 fracción VIII de la Ley Orgánica del Municipio 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, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Oficina del Abogado General, Dirección de Desarrollo Urbano, Secretaría de Administración, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada Banco INVEX, S.A.I.B.M., INVEX Grupo Financiero, Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración número 1490, a través de su Representante Legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA DOCE 12 DE SEPTIEMBRE 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 21 de agosto 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 Uso Habitacional con Densidad de Población que requiera el proyecto a desarrollar, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para las fracciones 2 y 3, identificadas con las claves catastrales 140100122752007 y 140100122752008, respectivamente; así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, para la fracción 4, identificada con la clave catastral 140100122752005, fracciones que se desprenden a su vez de la fracción 2 resultante de la subdivisión de la Parcela 51 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, Delegación Municipal Félix Osores 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 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIONES IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 1, 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. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población que requiera el proyecto a desarrollar, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para las fracciones 2 y 3, identificadas con las claves catastrales 140100122752007 y 140100122752008, respectivamente; así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, para la fracción 4, identificada con la clave catastral 140100122752005, fracciones que se desprenden a su vez de la fracción 2 resultante de la subdivisión de la Parcela 51 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

9. El 04 de julio de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el Lic. Eduardo del Castillo Chávez, Apoderado Legal de la Sociedad Mercantil denominada "APOSCRIS" S.A de C.V., mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población que requiera el proyecto a desarrollar, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para las fracciones 2 y 3, identificadas con las claves catastrales 140100122752007 y 140100122752008, respectivamente; así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, para la fracción 4, identificada con la clave catastral 140100122752005, fracciones que se desprenden a su vez de la fracción 2 resultante de la subdivisión de la Parcela 51 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor, radicándose dicha petición en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 228/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 94,569 (noventa y cuatro mil quinientos sesenta y nueve) de fecha 16 de febrero de 2018, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública No. 7, de esta demarcación notarial, consistente el Poder Especial que otorga la sociedad mercantil denominada "APOSCRIS" S.A. de C.V. a favor de Eduardo del Castillo Chávez y Alejandro del Castillo Chávez.

10.2 Escritura Pública número 57,150 (cincuenta y siete mil ciento cincuenta) de fecha 12 de septiembre de 2003, 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 "APOSCRIS" Sociedad Anónima de Capital Variable.

10.3 Escritura Pública número 14,547 (catorce mil quinientos cuarenta y siete) de fecha 21 de diciembre de 2006, otorgada ante la fe del Lic. Octavio Pineda Morales, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 10, de esta demarcación notarial, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/1452/2018, del 31 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 el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población que requiera el proyecto a desarrollar, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para las fracciones 2 y 3, identificadas con las claves catastrales 140100122752007 y 140100122752008, respectivamente; así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, para la fracción 4, identificada con la clave catastral 140100122752005, fracciones que se desprenden a su vez de la fracción 2 resultante de la subdivisión de la Parcela 51 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor, cuyo contenido es el siguiente:

"ANTECEDENTES...

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento de Querétaro, el C. Eduardo del Castillo Chávez, solicita el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicio (CS) a habitacional para desarrollar 130 viviendas, así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.8 y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, para las fracciones 2 y 3, identificadas con claves catastrales 140100122752007 y 140100122752008 así como el incremento de altura máxima de construcción a 60 metros, y modificación de uso de suelo a comercial y servicios, así como modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.8 y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6 e incremento de altura a 60 metros, para la fracción 4, identificada con clave catastral 140100122752005 que se desprenden de la parcela 51 Z-1 P ½ del Ejido el Salitre con superficies de 2, 237.40 m², 2,237.40 m² y 2,241.98 m² Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor.

2. Mediante escritura número 57,150, de fecha 12 de septiembre de 2003, documento pasado ante la fe del Lic. Erick Espinoza Rivera, Notario Público Titular de la Notaría número 10 de la ciudad Santiago de Querétaro, se formaliza la Constitución de la Empresa denominada "APOSCRIS" Sociedad Anónima de Capital Variable, documento inscrito ante el registro público del comercio en el Folio Mercantil 9664, de fecha 14 de octubre de 2003.

3. Se otorga poder especial a favor de los señores Eduardo del Castillo Chávez y Alejandro del Castillo Chávez por parte de la Sociedad Mercantil denominada "APOSCRIS", Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura número 94,569 de fecha 16 de febrero de 2018, documento pasado ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7 de esta Demarcación Notarial, documento que no presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

4. Con la finalidad de acreditar la propiedad de las fracciones en estudio, el promovente presenta la escritura 47,598, de fecha 17 de enero de 2013, documento pasado ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 31, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, escritura en la que se hace constar la protocolización de subdivisión emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano FUS201200527 de fecha 9 de agosto de 2012, mediante la cual se autoriza la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 51 Z-1 P ½ del Ejido El Salitre en 4 fracciones, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello electrónico de registro, en los Folios Inmobiliarios: 00471466/0001, 00471467/0001, 00471468/0001, 00471469/0001 de fecha 8 de octubre de 2013.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad, las fracciones que son motivo del presente estudio, cuentan con las siguientes superficies: fracción 2, cuenta con una superficie de 2,237.4 m², la fracción 3 cuenta con una superficie de 2,237.4 m² y la fracción 4 cuenta con una superficie de 2,241.98 m².

5. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano e la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 013/0002, se verificó que las fracciones en estudio cuentan con uso de suelo Comercial y Servicios (CS).

6. Se hace notar que el predio forma parte de la zona sobre la que por Acuerdo de Cabildo de fecha 20 de septiembre de 2000, se aprobó el Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de El Salitre, presentado por la Asociación Palmares de Querétaro" A.C., el cual contempla una estructura en la que predominan los usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, así como usos habitacionales en las parcelas con frente a la carretera Federal 57 (carretera a San Luis Potosí), así mismo mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2004 se aprobó su modificación con la incorporación de la memoria descriptiva de las áreas a donar al Municipio de Querétaro de cada una de las parcelas que comprenden el esquema.

Destacando que el predio en estudio, en el referido esquema, se encuentra destinado para uso Comercial y Servicios.

7. La zona en que se encuentra el predio en estudio, se ubica al poniente de la carretera Federal 57 (en la sección conocida como Paseo de la República), la cual conforme al Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de El Salitre mencionado se ha desarrollado con una mezcla de actividades de tipo comercial y de servicios de alta intensidad (centros comerciales, servicio de hospedaje), con proyectos de vivienda de tipo residencial y residencial medio, generando vialidades locales adicionales como lo es la denominada Boulevard Arco de Piedra que da acceso a las fracciones en estudio.

8. El solicitante no presenta una propuesta de proyecto a desarrollar que permita verificar los alcances del desarrollo que pretende llevar a cabo, sin embargo de acuerdo a su solicitud señala que en las fracciones 2 y 3 pretende llevar a cabo la construcción de un desarrollo de 130 viviendas, derivado de lo cual solicita el cambio de uso de suelo, por lo que de acuerdo a la superficie de 4,474.80 m², con que cuentan en conjunto ambas fracciones y para el desarrollo de las viviendas pretendidas, el promotor requiere de una densidad de población de 1,450 hab./ha.

9. Adicionalmente el promotor solicita la modificación a la normatividad por zonificación, a fin de quedar conforme a lo siguiente:

Fracción	Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS) Actual	Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS) Solicitado	Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS) Actual	Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS) Solicitado	Altura Máxima Permitida en metros	Altura Máxima Solicitada en metros
2	0.6	0.8	3.6	3.6	21.0	60.0
3	0.6	0.8	3.6	3.6	21.0	60.0
4	0.6	0.8	3.6	3.6	21.0	60.0

10. De visita a la zona para conocer las características del predio, se tiene que el terreno en estudio, se encuentra libre de construcción, contando con acceso a través de una vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, vialidad desarrollada en cuatro carriles a contraflujo, separados por un camellón central, contando al frente del predio con banquetas y guarniciones de concreto, adicionalmente en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, además de contar con alumbrado público, destacando que la vialidad que da frente al predio, da acceso a un desarrollo habitacional generado bajo régimen condominal, mismo que se localiza al poniente del predio en estudio, así mismo al oriente se localiza la carretera federal 57 conocida actualmente como Paseo de la República y en donde predominan las actividades comerciales y de servicios.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerarlo el Ayuntamiento, se considera Viable el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicio (CS) a uso habitacional con densidad de población de 1,450 hab./ha, así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.8 y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6, y altura máxima de 60 metros para las fracciones 2, 3, identificadas con claves catastrales 140100122752007 y 140100122752008, así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.8 y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6, y altura máxima de 60 metros para la fracción 4, identificada con clave catastral 140100122752005 que se desprenden de la parcela 51 Z-1 P ½ del Ejido El Salitre, Delegación municipal Félix Osores Sotomayor, por lo que en caso de que el H. Ayuntamiento autorice lo solicitado, se debe condicionar 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 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 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.
- 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.
- 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...”

13. Mediante el oficio SEMOV/2018/1293, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 17 de julio del año 2018, la Secretaría del Movilidad emitió estudio técnico y opinión técnica relativa al asunto en análisis, es decir, el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población que requiera el proyecto a desarrollar, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para las fracciones 2 y 3, identificadas con las claves catastrales 140100122752007 y 140100122752008, respectivamente; así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, para la fracción 4, identificada con la clave catastral 140100122752005, fracciones que se desprenden a su vez de la fracción 2 resultante de la subdivisión de la Parcela 51 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; de la cual se desprende esencialmente lo siguiente:

“Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por el C. Eduardo del Castillo Chávez, representante legal de la persona moral denominada “Aposcris” S.A. de C.V., quien solicita modificación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor**, consistente en el **incremento de la Altura Máxima Permitida de 21.00 metros a 60.00 metros, incremento de densidad de 600 a 1,453 habitantes por hectárea e incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.60 V.A.T. a 0.80 V.A.T.**, para los predios identificados como Fracción 2 de la Parcela 51 Z-1 P1/2 con clave catastral 140100122752007 y superficie de 2,237.40 m², Fracción 3 de la Parcela 51 Z-1 P1/2 con clave catastral 140100122752008 y superficie de 2,237.40 m², e **incremento de la Altura Máxima Permitida de 21.00 metros a 60.00 metros e incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.60 V.A.T. a 0.80 V.A.T.**, para el predio identificado como Fracción 4 de la Parcela 51 Z-1 P1/2 con clave catastral 140100122752005 y superficie de 2,241.98 m², del Ejido El Salitre, Delegación Félix Osores Sotomayor, Querétaro.”

14. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica citada en el antecedente 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.”

15. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población que requiera el proyecto a desarrollar, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para las fracciones 2 y 3, identificadas con las claves catastrales 140100122752007 y 140100122752008, respectivamente; así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, para la fracción 4, identificada con la clave catastral 140100122752005, fracciones que se desprenden a su vez de la fracción 2 resultante de la subdivisión de la Parcela 51 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, lo anterior de conformidad con la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 26, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población que requiera el proyecto a desarrollar, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para las fracciones 2 y 3, identificadas con las claves catastrales 140100122752007 y 140100122752008, respectivamente; así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, para la fracción 4, identificada con la clave catastral 140100122752005, fracciones que se desprenden a su vez de la fracción 2 resultante de la subdivisión de la Parcela 51 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, 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 la opinión técnica citada en el Considerando 12 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.

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 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 Félix Osóres Sotomayor, y a la persona moral denominada "Aposcris" 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 VEINTIDÓS 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 24 de julio de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de la Normatividad por Zonificación para el predio ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra número 20,012, Correspondiente al Asentamiento Humano el Granjenal, identificado con clave catastral 14 01 001 39 057 012, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV 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. Mediante escrito dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el ciudadano Adrián Fernández Ascanio, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada “VAFER MATERIALES”, S.A. de C.V., solicita la Modificación de la Normatividad por Zonificación para el predio ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra número 20,012, Correspondiente al Asentamiento Humano el Granjenal, identificado con clave catastral 14 01 001 39 057 012, Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 70/DAI/2018.
8. Se acredita la propiedad del predio, la representación legal del solicitante y la constitución de la sociedad mediante los siguientes instrumentos:

- 8.1. Mediante escritura número 26,113, de fecha 30 de noviembre de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Francisco Guerra Castro, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública número 26 de esta ciudad en la que se hace constar la protocolización de la autorización para la fusión de predios quedando una superficie total de 1,594.52 m²; y
- 8.2. Mediante escritura pública número 17,893, de fecha 10 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 20 de esta Demarcación Notarial, se hace constar la formalización y constitución de la Sociedad Mercantil denominada “VAFER MATERIALES”, S.A. de C.V., y a su vez se acredita la representación legal del ciudadano Adrián Fernández Ascanio.

9. Mediante el Oficio SAY/DAI/912/2018, la Secretaría del Ayuntamiento, de quien es titular el Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, quien remitió la opinión técnica relativa a la solicitud del ciudadano Adrián Fernández Ascanio, Representante Legal de la persona moral denominada “VAFER MATERIALES”, S.A. de C.V. relativa a la Modificación de la Normatividad por Zonificación para el predio ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra número 20,012, Correspondiente al Asentamiento Humano el Granjenal, identificado con clave catastral 14 01 001 39 057 012, Delegación Municipal Epigmenio González, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Adrián Fernández Ascanio, Representante Legal de la Sociedad “Vafer Materiales”, S.A. de C.V., solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 3.92, Altura Máxima Permitida a 23.39 metros y restricción frontal de 2.07 metros, para el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 39 057 012, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra N° 20012, Asentamiento Humano El Granjenal, que cuenta con superficie de 1,594.52 m²; Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior, con el objeto de desarrollar un proyecto para la edificación de oficinas corporativas de la empresa.

2. A través de la Escritura número 17,893, de fecha 10 de diciembre de 2002, documento pasado ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría número 20 de esta Demarcación Notarial, se formalizó la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada “Vafer Materiales”, S.A. de C.V., señalando en el Transitorio Segundo el nombramiento de dos Administradores Generales, entre ellos el señor Adrián Fernández Ascanio; dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio en el Folio Mercantil número 9146 con fecha 2 de mayo de 2003.
3. Se acredita la propiedad del predio en estudio a favor de “Vafer Materiales”, S.A. de C.V., mediante Escritura Pública 26,113 de fecha 30 de noviembre de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Francisco José Guerra Castro, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 26 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 00576598/0001, de fecha 7 de diciembre de 2017.

En la citada escritura de propiedad, se hizo constar la protocolización de la licencia de fusión de predios FUS201700410 de fecha 30 de octubre de 2017, por medio de la cual la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, autorizó la fusión de los lotes 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la manzana 77, a fin de que en conjunto conformen una poligonal con superficie de 1,594.52 m², es de destacar que en la citada autorización se condiciona a que la poligonal resultante de la fusión debe contar con los servicios básicos de infraestructura necesarios para su correcto funcionamiento, situación que para la obtención de cualquier autorización que solicite ante la ventanilla única de gestión, misma que depende de la Dirección de Atención ciudadana, debe presentar las autorizaciones otorgadas por las diferentes dependencias.

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria 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, indica que el predio en estudio se encuentra ubicado en una zona de uso Habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) sobre Corredor Urbano (CoU).
5. Con base a lo referido en el antecedente anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro emite el dictamen de uso de suelo DUS201714468 de fecha 3 de enero de 2018, en el que se señala que el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 39 057 012 se encuentra localizado en una zona de uso Habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), en base a lo cual se dictamina factible ubicar un local de servicios (edificio de oficinas corporativas), haciendo

mención que se debe respetar para su proyecto los siguientes coeficientes: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8, así como una altura máxima de 3 niveles o lo equivalente a 10.50 mts.

6. Así mismo y de revisión al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, se verificó que el predio en estudio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental, número 100, denominada Zona Urbana de Querétaro, cuya política es para uso urbano.
7. El predio en estudio se ubica en una zona en proceso de desarrollo y forma parte del Asentamiento Humano denominado Granjenal, desarrollado en un área destinada a uso habitacional recientemente regularizada al tener consideradas las vialidades del Asentamiento dentro de la estructura vial de la zona, las cuales son continuidad de vialidades ya reconocidas de la Comunidad de El Salitre y la colonia Altos del Salitre colindantes al Asentamiento, con conexión a la lateral del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria de carácter metropolitano que sirve de conexión entre la zona oriente con la zona poniente de la ciudad, con 6 carriles a contraflujo y desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación.

Al interior del desarrollo si bien predominan las casas habitación, se han establecido usos comerciales y de servicios en diversos lotes, dada su conexión con la lateral del Anillo Vial II Fray Junípero Serra sobre la que se ejecutan obras de urbanización para incorporación de la zona, lo que permite el desarrollo de actividades de mediana intensidad, siendo dicha vialidad la que da acceso al predio, haciendo notar que el predio en estudio colinda a su vez con una vialidad secundaria que carece obras de infraestructura como alumbrado y de urbanización al estar su arroyo vehicular a base de terracería, sin banquetas y guarniciones en su colindancia, y en contra esquina se encuentran instalaciones de la empresa correspondientes a una casa de materiales, la cual invade con sus vehículos las banquetas así como con una estructura al frente de la lateral del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, lo que se deberá revisar en el estudio de impacto vial que se presente para su validación por la Secretaría de Movilidad, para garantizar la ejecución de obras y liberación de banquetas de vehículos.

8. En lo que se refiere a la petición presentada, el promotor no especifica el uso o actividad a establecer en el sitio, así como de su proyecto, no obstante de acuerdo con el dictamen de uso de suelo considera ubicar una edificación para oficinas administrativas de la empresa, anexando únicamente un plano con una planta sótano propuesta para dotación de cajones de estacionamiento con acceso por la lateral del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en proceso de construcción, y que de acuerdo a su solicitud a fin de dar un mayor aprovechamiento a su proyecto, requiere de parámetros de construcción mayores a los autorizados, a fin de quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Parámetros de Normatividad	Parámetros de Proyecto	Diferencia
Altura Máxima Permitida	10.50 mts.	23.39 mts.	+12.89 mts.
Coeficiente de ocupación de suelo (COS)	0.60	0.59	-0.01
Coeficiente de utilización de suelo (CUS)	1.8	3.92	+2.12
Porcentaje de Área libre	40 %	40.53 %	+0.53 %
Restricción al frente	5.00	2.07 mts.	-3.00

9. De revisión a los parámetros de construcción requeridos, se observa que se podría desarrollar una edificación vertical con seis o siete niveles, además de la planta sótano, para lo cual debido la superficie de construcción que se generaría requiere de incrementar los Coeficientes de Ocupación y Utilización de Suelo, sin que se modifiquen sustancialmente los parámetros de restricciones y porcentaje de área sin construcción, lo que no eximiría al promotor en dar cumplimiento a los lineamientos y parámetros del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como garantizar dotación de servicios al frente y lateral de su predio.
10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que se accede al predio a través de los carriles laterales de desincorporación del Anillo Vial I Fray Junípero Serra, mismos que se desarrollan a base de una carpeta asfáltica en buen estado de conservación, no obstante se carece de un carril de incorporación al Anillo Vial, al interior del predio se observa que cuenta con una edificación que se encuentra suspendida que consta de dos niveles y que al momento se encuentran por debajo del nivel de calle, colinda al oriente con la calle Guadalupe, perteneciente al Asentamiento Humano San Juan, la cual se desarrolla a base de terracería, careciendo las vialidades al interior del asentamiento humano de urbanización, observándose en la zona, únicamente alumbrado público sobre el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y tendido eléctrico, en la colindancia oriente del predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Un vez realizado el estudio correspondiente, **de así considerarlo el Ayuntamiento, se considera Viable**, la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 3.92, Altura Máxima de Construcción permitida a 23.39 metros, restricción de construcción al frente del predio de 2.07 metros, para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra N° 20,012, en el Asentamiento Humano denominado El Granjenal, identificado con la clave catastral 14 01 001 39 057 012, y superficie de 1,594.52 m²; Delegación Municipal Epigmenio González, por lo que en caso de que el Ayuntamiento autorice lo solicitado, es necesario se dé cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la Ventanilla Única de Gestión del Municipio de Querétaro, el promotor debe 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.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios a las diversas fracciones que conforman el presente estudio, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las Dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio
- Presentar el estudio de movilidad ante la Secretaría de Movilidad Municipal para emitir el impacto vial correspondiente, en el que se considere para su análisis la interrelación de su proyecto con la casa de materiales de la empresa ubicada en contraesquina, a fin de revisarlos como un proyecto integral en que se garantice que la dotación de infraestructura vial y urbana necesarias con la construcción de banquetas y pavimentos al frente y de la vialidad lateral, para lo cual se deberá coordinar con la Secretaría de obras Públicas, así como la liberación de estructura y de ocupación de vehículos que invaden banquetas, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la regularización de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo la regularización del 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 al resto de los parámetros de la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, de acuerdo al uso de suelo asignado para cada fracción.
- 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.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, los promotores se deben coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participen 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 por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro lo solicitado, se 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/1487/2018, 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 emisión de opinión y/o estudio técnico referente, así como 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 solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad de 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 omisión solicitada.
- Es facultad 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 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...”.

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 9 nueve 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/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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

“ARTÍCULO 38.

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

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

11. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Modificación de la Normatividad por Zonificación para el predio ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra número 20,012, Correspondiente al Asentamiento Humano el Granjenal, identificado con clave catastral 14 01 001 39 057 012, Delegación Municipal Epigmenio González...”.

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 30 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación de la Normatividad por Zonificación para el predio ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra número 20,012, Correspondiente al Asentamiento Humano el Granjenal, identificado con clave catastral 14 01 001 39 057 012, Delegación Municipal Epigmenio González. Lo anterior de conformidad a lo señalado en el considerando 9 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 9 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 Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas; Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González y a la persona moral denominada “VAFER MATERIALES” S.A. de C.V.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 VEINTICINCO 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 25 de septiembre dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), para el predio identificado como la Fracción II de la Parcela 189 B Z-04 P1/1, del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui. que 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. Mediante escrito de fecha 11 de septiembre de 2018, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el C. David Vargas Palacios, mediante el cual solicitó: *“...sea autorizado para dicho inmueble el cambio de uso de suelo a Comercial y de Servicios, para la instalación de Estación de servicio con locales de servicios con giro para oficinas administrativas, área comercial y un motel con locales de servicios con giro para oficinas administrativas y área comercial”*, del predio identificado como Fracción 2, de la Parcela 189 B Z04 P1/1, del Ejido Buenavista, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 312/DAI/2018.

8. Mediante la escritura pública número 37,806 de fecha 22 de agosto de 2018, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 33 de esta ciudad, se acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 189-B Z04 P1/1, ubicada en el Ejido Buenavista, y una superficie de 6-99-38.510, así como la subdivisión de la Fracción 1 y 2.

9. Mediante el Oficio SAY/DAI/1751/2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, derivado de la petición presentada por C. David Vargas Palacios, mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), para el predio identificado como Fracción II de la Parcela 189-B Z04 P1/1, ubicada en el Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES

- 1 Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **el Lic. David Vargas Palacios, solicita el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Comercial y Servicios, para la Parcela 189 B Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior derivado del interés del propietario de ubicar una estación de Servicio con locales de servicio, con giro para oficinas administrativas, área comercial y un motel

- 2 Se acredita la propiedad de la parcela 189 B Z-04 P 1/1 del ejido Buenavista, a favor del C. David Vargas Palacios, mediante escritura 37,806 de fecha 22 de agosto de 2018, escritura pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría número 33 de la demarcación notarial de Querétaro, documento sin inscripción ante el Registro Público de La Propiedad, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento para su atención.

De acuerdo a los datos referidos en la escritura de propiedad, la parcela 189 B Z-04 P 1/1 del ejido Buenavista cuenta con una superficie de 5,000.07 m².

- 3 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 la parcela 189 B Z-04 P 1/1 del ejido Buenavista, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).
- 4 De conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), 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 y el 16 de mayo de 2014 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro con el número 27 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en fecha de 8 de septiembre de 2014, y conforme a lo referido por la Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, Directora de Ecología Municipal del Municipio de Querétaro, mediante oficio DEM/2018/164, refiere que con respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, el predio se localiza en la UGA N° 26 denominada “Zona Urbana de Querétaro Norte” con política urbana.

Adicionalmente señala que la UGA N° 26, tiene como lineamiento principal “propiciar el desarrollo sustentable de la zona norte del Municipio, para amortiguar los conflictos e impactos ambientales de acuerdo al crecimiento natural de la población, sus aspectos culturales y sociales ligados al uso actual del suelo y a los instrumentos de planeación urbana vigentes en el Municipio, además de efectuar las acciones necesarias para la mitigación de riesgo de inundación”, En esta UGA están permitidos los usos urbanos.

Así mismo en el citado documento se señala que debido a los antecedentes de desbordamiento de la Presa de Santa Catarina, que han afectado incluso a la carretera N° 111 y zonas aledañas al predio, se recomienda que el promovente establezca medidas conducentes para disminuir afectaciones por inundación, ya que el estudio hidrológico presentado no presenta estas acciones.

- 5 Derivado de lo referido en los antecedentes anteriores, con fecha 3 de septiembre de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la Viabilidad de Uso de Suelo IUS2018 2466-A, documento en el que se informa que el predio se encuentra en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), adicionalmente se señala que analizada su petición, con base a su ubicación y que de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, lo pretendido está considerado como uso prohibido, se determina no viable ubicar una estación de servicio con locales de servicios con giro para oficinas administrativas, área comercial y un motel con locales de servicios con giro para oficinas administrativas y área comercial.

- 6 La parcela en estudio, se encuentra a 400 metros de la zona urbana de la comunidad de Buenavista, con frente a la carretera Querétaro – San Miguel de Allende en su circulación de oriente a poniente, vialidad que se encuentra desarrollada a base de carpeta asfáltica de dos carriles en buen estado de conservación, sin servicios urbanos de infraestructura tales como banquetas, guarniciones y alumbrado público al frente del predio, no obstante al frente de la parcela se cuenta con una línea de alta tensión de electricidad, misma que corre en sentido oriente – poniente, adicionalmente se observa la existencia de un pozo de agua en las cercanías de la Parcela, sin que el predio cuente con suministro de red de agua potable.

Al sureste de la vialidad se observan desarrollos de la comunidad de Buenavista, sobre la que se han instalado actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad. Dada su cercanía con las comunidades de Buenavista, Loma del Chino y La Monja, observándose en la zona la transición de actividades de tipo rural a urbanas, influenciada por la cercanía del Parque Industrial Querétaro, con mezcla de usos agrícolas y urbanos, lo que hace que se prevea el crecimiento de la población en las localidades a corto plazo.

- 7 La vialidad que da frente a la Parcela en estudio, corresponde a la carretera a San Miguel Allende, vialidad regional en la que se genera el paso de transporte ligero y pesado, sobre la que se deberán ejecutar las obras para su incorporación de acuerdo con el proyecto y lineamientos que autorice la Secretaría de Comunicaciones y Transportes a fin de no generar conflictos viales en la zona al incorporarse de una vialidad regional. El predio en estudio se ubica en una zona intermedia con la comunidad de Buenavista al noroeste y al sureste a una distancia aproximada de 2 kilómetros, con 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, lo que ha propiciado que a lo largo de la carretera y de la carretera Federal 57 se hayan detonado actividades complementarias, así como talleres y bodegas atendiendo requerimientos de vinculación tecnológica que dan servicio al sector industrial de dicho parque, lo que incluye servicios de borde, 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.

En la zona en que se encuentra el predio no se tienen detectadas fallas geológicas ni fracturas, pero será necesario un estudio para conocer riesgos de inundación dado que se observan escurrimientos naturales al norte.

- 8 De acuerdo con su petición, el propietario de la Parcela pretende ubicar una estación de servicio con locales de servicios con giro para oficinas administrativas, área comercial y un motel con locales de servicios con giro para oficinas administrativas y área comercial, actividad considerada como parte de los servicios de borde de apoyo a los transportistas, que no incluye el uso habitacional, que se ubican en preferentemente en vías de acceso a las zonas urbanas o en la periferia, en las que se permiten elementos comerciales y de servicios de bajo índice de ocupación de suelo.
- 9 El promotor no presenta propuesta alguna del proyecto que pretende llevar a cabo en el sitio, que permita conocer los alcances y distribución de proyecto a desarrolla
- 10 En inspección al sitio para conocer las características de la zona se observó que la Parcela 189 B Z-04 P 1/1 del Ejido Buenavista en estudio se encuentra actualmente libre de construcción alguna, observando únicamente la presencia de vegetación, de manera predominante el matorral después de utilizarse para actividades agrícolas, al interior del predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerarlo el Ayuntamiento, se considera viable el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Comercial y Servicios para una fracción de la Parcela 189 B Z-04 P 1/1, con superficie de 5,000.07 m², Ejido Buenavista, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, municipio de Querétaro, por lo que en caso de que se apruebe el cambio de uso de suelo solicitado, es necesario se condicione a lo siguiente:

- Realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional hacia la fracción de la parcela en estudio, de conformidad con el proyecto que Secretaría de Comunicaciones y Transportes y/o Comisión de Infraestructura del Estado de Querétaro le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que le sea señalado, donde el costo de las obras necesarias, correrán por cuenta del promotor
- 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.

- 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, que incluye la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio que requiera para su actividad, la cual deberá ser para uso comercial y de servicios exclusivamente, no autorizando el uso habitacional al estar desagregado el predio de la zona urbana de la comunidad de Buenavista.
- 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 realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional hacia la parcela en estudio, de conformidad con el proyecto que Secretaría de Comunicaciones y Transportes le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que le sea señalado, donde el costo de las obras necesarias, correrán por cuenta del promotor.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas. en que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Toda vez que únicamente se solicito el cambio de uso de suelo, se deben solicitar para el proyecto a desarrollar, los parámetros normativos que se requieran ante la dependencia 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 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.
- En caso de que el H. Ayuntamiento autorice lo solicitado, es necesario que para la emisión de pase de caja de los derechos correspondientes por la autorización, el propietario del predio, presente copia del último recibo del predial pagado.

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

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por 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, que en caso de alguna duda o aclaración, esta se debe llevar a cabo ante la Secretaría del Ayuntamiento.”

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 9 nueve 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/6715/2018 de fecha 18 de septiembre 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.”

11. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), para el identificado como la Fracción II de la Parcela 189 B Z-04 P1/1, del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui., 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 25 de septiembre del 2018, en el punto 4, apartado V, inciso 30, 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 Comercial y Servicios (CS) para el predio identificado como la Fracción II de la Parcela 189 B Z-04 P1/1, del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad a lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 9 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 9 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; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección de Ingresos; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y al C. David Vargas Palacios.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 DE SEPTIEMBRE 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 11 de septiembre 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 Comercial y Servicios para la Parcela 83 Z-4 P 1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV 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. Mediante escrito de fecha 30 de agosto de 2018, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el C. Gerardo de Jesús Urquiza Ostendi, mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios (CS) para el predio ubicado en Parcela 83 Z-4, P1/1 del Ejido Menchaca con una superficie de 1,396.66 m² e identificado con clave catastral 140110165248607, Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 290/DAI/2018.
8. Se acredita la propiedad del la parcela 83 Z-4 P1/1 del Ejido Menchaca, mediante el Título de Propiedad número 000000003461, a favor del C. Gerardo de Jesús Urquiza Ostendi, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 243637/0001 de fecha 17 de agosto de 2007.

9. Mediante el oficio SAY/DAI/1654/2018 de fecha 4 de septiembre de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, derivado de la petición presentada por C. Gerardo de Jesús Urquiza Ostendi, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios (CS) para el predio ubicado en Parcela 83 Z-4, P1/1 del Ejido Menchaca, con una superficie de 1,369.66 m² e identificado con clave catastral 140110165248607, Delegación Municipal Epigmenio González, dependencia que mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/1272^a/2018, remite la opinión número 171A/18, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Gerardo de Jesús Urquiza Ostendi, solicita el Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y Servicios (CS) y aplicación de los Coeficientes de Ocupación y Utilización de Suelo de dicho uso de suelo, para el predio identificado como Parcela 83 Z-4 P 1/1 del Ejido de Menchaca, identificado con la clave catastral 14 01 101 65 248 607 con superficie de 1,396.66 m²; Delegación Municipal Epigmenio González.

2. El señor Gerardo de Jesús Urquiza Ostendi acredita la propiedad de la Parcela 83 Z-4 P 1/1 del Ejido de Menchaca a través del Título de Propiedad No. 000000003461 de fecha 8 de junio de 2007, otorgado por el Ing. Miguel Ángel Palacios Gilliland, Delegado del Registro Agrario Nacional, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00243637/0001 de fecha 17 de agosto de 2007.

De conformidad con la escritura de propiedad referida en el antecedente anterior inmediato, la Parcela 83 Z-4 P 1/1 del Ejido Menchaca, del Municipio de Querétaro, cuenta con una superficie de 1,396.66 m².

3. De revisión 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 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se encontró que el predio solicitado cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica y Protección Especial (PEPE) sobre Vialidad Primaria Urbana.

4. Derivado de lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201301641 de fecha 7 de marzo de 2013, en el que se señala, que el predio se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), y derivado de lo cual, en base a su ubicación y a la Tabla de Normatividad de Usos de Suelo que acompaña al Plan Parcial antes mencionado, lo pretendido está considerado como prohibido; se dictamina No Factible el uso de suelo para un Motel en el predio.

5. 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 de uso urbano, cuyo objetivo es el de propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad de Querétaro, para amortiguar los conflictos e impactos ambientales, en concordancia con el crecimiento natural de la población, y a la normatividad e instrumentos de planeación vigentes, debiendo proteger la cubierta vegetal en los sitios donde haya una restricción o condicionante emitida por una autoridad federal, estatal o municipal.

6. El acceso al predio es a través de la Carretera a Chichimequillas, vialidad secundaria regional que por sus condiciones de trazo y sección presenta una problemas de tránsito y accesibilidad, no obstante se rehabilito y amplio una sección ubicada al sur, a partir de su conexión con Prolongación Corregidora norte hasta la zona de San José el Alto y Menchaca con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, y al norte la vialidad se convierte en una vía de dos carriles a contraflujo con pendientes pronunciadas, lo que genera conflictos viales con el paso de transporte pesado, en una zona que no cuenta con el servicio de drenaje, agua potable y electrificación al estar desagregada de la zona urbana, por lo que de autorizarse el desarrollo deberán de realizarse las obras de infraestructura necesarias para su desarrollo por parte del promotor.

Al norte en la zona en que se ubica el predio se encuentran el Centro de Readaptación Social, (CERESO), el Rastro municipal, oficinas de los Juzgados civiles y el Centro Tutelar para Menores Infractores, mezclados con una diversidad de usos y servicios de borde que incluye actividades microindustriales, equipamiento educativo, y servicios (gasolinera y talleres de servicios), en los predios con frente a la carretera a Chichimequillas, lo que les otorgan una función tanto de corredor urbano, congruente con los objetivos formulados para el desarrollo urbano que plantean la optimización del espacio disponible, aprovechando la estructura urbana existente, de manera que las actividades productivas que ofrezcan servicios de apoyo cercano a los desarrollos tengan un mayor grado de diversificación, especialmente las relativas a comercio y servicios, donde las actividades de servicios de alojamiento han tenido un desarrollo importante en diferentes sitios de la ciudad en combinación con usos comerciales y de servicios, sin llegar a causar impactos negativos al lugar en que se encuentran.

7. En lo que se refiere a la petición presentada, el promotor solicita el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios, no especifica el uso o actividad a establecer en el sitio, así como de su proyecto, no obstante de acuerdo con el dictamen de uso de suelo considera ubicar una un motel, el cual dad su ubicación tendría el carácter de Servicio de Borde, que corresponde a actividades consideradas como servicios de apoyo a los transportistas y usuarios de la zona, en las que se permiten elementos comerciales y de servicios de bajo índice de ocupación de suelo, los cuales se deben ubicar preferentemente en vías de acceso a las zonas urbanas o en la periferia.

8. De lo anterior y de acuerdo a la zonificación secundaria del citado instrumento de planeación urbana, los usos con clasificación para Comercio y Servicios (CS), se consideran para actividades de alta intensidad, por lo que se recomienda su ubicación sobre vialidades primarias y en predios con superficies mayores, donde los usos de suelo a establecer son heterogéneos con cobertura a diversos núcleos de población, lo que incluye el uso habitacional de alta densidad de población, no obstante dada su ubicación solo se podrán establecer actividades comerciales y/o de servicios

9. Para lo anterior el promotor no anexa una propuesta de proyecto a ejecutar, que permita conocer los alcances del mismo, tales como número de habitaciones, y su propuesta de incorporación y desincorporación vehicular de la carretera al predio, lo que se deberá revisar en el estudio de impacto vial que se presente para su validación por la Secretaría de Movilidad, con obras que debe ejecutar el promotor, así como verificar el cumplimiento tanto del reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, como de los parámetros normativos de zonificación aplicables al mismo.

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que el acceso al predio se da a través de la vialidad denominada carretera a Chichimequilla, misma que se desarrolla a base de carpeta asfáltica, la cual se encuentra en regular estado de conservación, predio que al momento de llevar a cabo la visita al sitio, se observó que se encuentra libre de construcciones en su interior, no obstante se observa la existencia de vegetación abundante a nivel de arbustos, matorrales y árboles de altura considerable, adicionalmente no se observa infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica en la zona, no obstante a una distancia cercana, se observa que se cuenta con tendido de red eléctrica

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis correspondiente, Una vez realizado el análisis correspondiente de así considerarlo el Ayuntamiento de Querétaro, se considera Viable el cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso Comercial y Servicios (CS) y aplicación de los Coeficientes de Ocupación y Utilización de Suelo de dicho uso de suelo para el predio identificado como para el predio identificado como Parcela 83 Z-4 P 1/1 del Ejido de Menchaca, identificado con la clave catastral 14 01 101 65 248 607 con superficie de 1,396.66 m²; Delegación Municipal Epigmenio González, por lo que de autorizarse la modificación de uso de suelo por el Ayuntamiento, se debe dar cumplimiento a lo siguiente.

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario de la Parcela debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- 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.
- Realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular 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 del propietario de la Parcela.
- 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 Infraestructura, 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 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.
- 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.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de

espacios 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 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 modificación 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.

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 9 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/6362/2018 de fecha 05 de septiembre 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.”

11. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios para la Parcela 83 Z-4 P 1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, 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 11 de septiembre de 2018, en el Punto 6, Apartado V, Inciso 19 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios para la Parcela 83 Z-4 P 1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González. Lo anterior de conformidad a lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 9 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 9 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.

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, 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; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección de Ingresos; Delegación Municipal Epigmenio González y al C. Gerardo de Jesús Urquiza Ostendi...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 12 DOCE DE SEPTIEMBRE 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 11 de septiembre 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 Comercial y Servicios para la Parcela 80 Z-4 P 1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV 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. Mediante escrito de fecha 30 de agosto de 2018, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el C. José de Jesús Urquiza Ostendi, mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios (CS) para el predio ubicado en Parcela 80 Z-4, P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, con una superficie de 1,417.90 m², inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 243636/0001 de fecha 17 de agosto de 2007, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 292/DAI/2018.
8. Mediante el Título de Propiedad número 000000003415 se ampara la propiedad de la parcela 80 Z-4 P1/1 del Ejido Menchaca, misma que cuenta con superficie de 0-14-17.90 Ha, a favor de José de Jesús Urquiza Ostendi, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 243636/0001 de fecha 17 de agosto de 2007.

9. Mediante el Oficio SAY/DAI/1652/2018 de fecha 4 de septiembre de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, derivado de la petición presentada por el C. José de Jesús Urquiza Ostendi, quien solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios (CS) para el predio ubicado en Parcela 80 Z-4, P1/1 del Ejido Menchaca con una superficie de 1,417.90 m² e identificado con clave catastral 1401 101 65 248 606, Delegación Municipal Epigmenio González, remitiéndose la opinión técnica 170/2018, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. José de Jesús Urquiza Ostendi, solicita el Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y Servicios (CS) y aplicación de los Coeficientes de Ocupación y Utilización de Suelo de dicho uso de suelo para el predio identificado como Parcela 80 Z-4 P 1/1 del Ejido de Menchaca, identificado con la clave catastral 14 01 101 65 248 606 con superficie de 1,417.90 m²; Delegación Municipal Epigmenio González.
2. El señor José de Jesús Urquiza Ostendi acredita la propiedad de la Parcela 80 Z-4 P 1/1 del Ejido de Menchaca, a través del Título de Propiedad 000000003415 de fecha 8 de junio de 2007, otorgado por el Ing. Miguel Ángel Palacios Gilliland, Delegado del Registro Agrario Nacional e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio inmobiliario 00243636/0001 de fecha 17 de agosto de 2007.

De conformidad el Título de Propiedad referido, la Parcela 80 Z-4 P 1/1 del Ejido Menchaca, del Municipio de Querétaro, cuenta con una superficie de 1,417.90 m²

3. De revisión 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 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se encontró que la Parcela 80 Z-4 P 1/1 del Ejido Menchaca, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE).
4. Derivado de lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201301640 de fecha 7 de marzo de 2013, en el que se señala, que el predio se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), y derivado de lo cual, en base a su ubicación y a la Tabla de Normatividad de Usos de Suelo que acompaña al Plan Parcial antes mencionado, lo pretendido está considerado como prohibido; se dictamina No Factible el uso de suelo para un Motel en el predio.
5. 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 de uso urbano, cuyo objetivo es el de propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad de Querétaro, para amortiguar los conflictos e impactos ambientales, en concordancia con el crecimiento natural de la población, y a la normatividad e instrumentos de planeación vigentes, debiendo proteger la cubierta vegetal en los sitios donde haya una restricción o condicionante emitida por una autoridad federal, estatal o municipal.
6. El acceso al predio es a través de la Carretera a Chichimequillas, vialidad secundaria regional que por sus condiciones de trazo y sección presenta una problemas de tránsito y accesibilidad, no obstante se rehabilito y amplio una sección ubicada al sur, a partir de su conexión con Prolongación Corregidora norte hasta la zona de San José el Alto y Menchaca con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, y al norte la vialidad se convierte en una vía de dos carriles a contraflujo con pendientes pronunciadas, lo que genera conflictos viales con el paso de transporte pesado, en una zona que no cuenta con el servicio de drenaje, agua potable y electrificación al estar desagregada de la zona urbana, por lo que de autorizarse el desarrollo deberán de realizarse las obras de infraestructura necesarias para su desarrollo por parte del promotor.

Al norte en la zona en que se ubica el predio se encuentran el Centro de Readaptación Social, (CERESO), el Rastro municipal, oficinas de los Juzgados civiles y el Centro Tutelar para Menores Infractores, mezclados con una diversidad de usos y servicios de borde que incluye actividades microindustriales, equipamiento educativo, y servicios (gasolinera y talleres de servicios), en los predios con frente a la carretera a Chichimequillas, lo que les otorgan una función tanto de corredor urbano, congruente con los objetivos formulados para el desarrollo urbano que plantean la optimización del espacio disponible, aprovechando la estructura urbana existente, de manera que las actividades productivas que ofrezcan servicios de apoyo cercano a los desarrollos tengan un mayor grado de diversificación, especialmente las relativas a comercio y servicios, donde las actividades

de servicios de alojamiento han tenido un desarrollo importante en diferentes sitios de la ciudad en combinación con usos comerciales y de servicios, sin llegar a causar impactos negativos al lugar en que se encuentran.

7. En lo que se refiere a la petición presentada, el promotor solicita el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios, no especifica el uso o actividad a establecer en el sitio, así como de su proyecto, no obstante de acuerdo con el dictamen de uso de suelo considera ubicar un motel, el cual dada su ubicación tendría el carácter de Servicio de Borde, que corresponde a actividades consideradas como servicios de apoyo a los transportistas y usuarios de la zona, en las que se permiten elementos comerciales y de servicios de bajo índice de ocupación de suelo, los cuales se deben ubicar preferentemente en vías de acceso a las zonas urbanas o en la periferia.

Para lo anterior el promotor no anexa una propuesta de proyecto a ejecutar, que permita conocer los alcances del mismo, tales como número de habitaciones, y su propuesta de incorporación y desincorporación vehicular de la carretera al predio, lo que se deberá revisar en el estudio de impacto vial que se presente para su validación por la Secretaría de Movilidad, con obras que debe ejecutar el promotor, así como verificar el cumplimiento tanto del reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, como de los parámetros normativos de zonificación aplicables al mismo.

8. De lo anterior y de acuerdo a la zonificación secundaria del citado instrumento de planeación urbana, los usos con clasificación para Comercio y Servicios (CS), se consideran para actividades de alta intensidad, por lo que se recomienda su ubicación sobre vialidades primarias y en predios con superficies mayores, donde los usos de suelo a establecer son heterogéneos con cobertura a diversos núcleos de población, lo que incluye el uso habitacional de alta densidad de población, no obstante dada su ubicación solo se podrán establecer actividades comerciales y/o de servicios.
9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que el acceso al predio se da a través de la vialidad denominada carretera a Chichimequilla, misma que se desarrolla a base de carpeta asfáltica, la cual se encuentra en regular estado de conservación, predio que al momento de llevar a cabo la visita al sitio, se observó que se encuentra libre de construcciones en su interior, no obstante se observa la existencia de vegetación abundante a nivel de arbustos, matorrales y árboles de altura considerable, adicionalmente no se observa infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica en la zona, no obstante a una distancia cercana, se observa que se cuenta con tendido de red eléctrica.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis correspondiente de así considerarlo el Ayuntamiento de Querétaro, se considera Viable el cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso Comercial y Servicios (CS) y aplicación de los Coeficientes de Ocupación y Utilización de Suelo de dicho uso de suelo para el predio identificado como Parcela 80 Z-4 P 1/1 del Ejido de Menchaca, identificado con la clave catastral 14 01 101 65 248 606 y superficie de 1,417.90 m²; Delegación Municipal Epigmenio González, por lo que de autorizarse la modificación de uso de suelo por el Ayuntamiento, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario de la Parcela debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- 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.
- Realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular 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 del propietario de la Parcela.
- 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 Infraestructura, 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 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.
- 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.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios 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 a 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 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 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...”.

10. Mediante el oficio número DEM/2018/523 de fecha 4 de septiembre del año en curso, signado por la Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, Directora de Ecología Municipal, informa la situación que guarda la parcela 80 Z-4 P1/1 en relación al Programa Ordenamiento Ecológico del Municipio de Querétaro (POELMQ), señalando textualmente lo siguiente:

“...**PRIMERO.-** El Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), autorizado en Sesión de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, publicado en la Gaceta Municipal No. 36 Tomo II del 13 mayo de 2014 y en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro No. 27 el 16 de mayo de 2014 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en fecha 8 de septiembre de 2014.

SEGUNDO.- De acuerdo al Plano de ubicación presentado, la parcela en comento está ubicada dentro de las Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) No. 94 “Laderas de Fray Junípero Serra” **con política urbana.**

TERCERO.- Con respecto a la modificación solicitada, esta no es necesaria, ya que de acuerdo al POELMQ, los usos urbanos se ajustarán al acuerdo establecido en los instrumentos de planeación urbana vigentes en el Municipio de Querétaro.

CUARTO.- No omito hacer de su conocimiento que el solicitante debe cubrir el monto de \$883.00 (ochocientos ochenta y tres pesos 00/000 M.N) correspondiente al trámite de dictaminar que política de UGA del POELMQ, estipulado en el artículo 36° fracción V numeral 3 de la Ley de Ingresos del Municipios de Querétaro para el ejercicio fiscal 2018...”.

Por lo anteriormente descrito y toda vez que el cambio de uso de suelo que solicita el C. José de Jesús Urquiza Ostendi, propietario de la parcela 80 Z-4 P1/1 no modifica el Programa Ordenamiento Ecológico del Municipio de Querétaro (POELMQ), es viable resolver favorablemente su petición, previo pago de los derechos por la emisión del dictamen que debe emitir la Dirección de Ecología Municipal, según se señala en el oficio No. DEM/2018/523 anteriormente descrito.

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 9 nueve 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/6362/2018 de fecha 05 de septiembre 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 a Comercial y Servicios para la Parcela 80 Z-4 P 1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, 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 11 de septiembre de 2018, en el Punto 6, Apartado V, Inciso 20 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 Servicios para la Parcela 80 Z-4 P 1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González. Lo anterior de conformidad a lo señalado en la Opinión Técnica referida en el **considerando 9** 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 9 y al punto CUARTO del 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 Epigmenio González y al C. José de Jesús Urquiza Ostendi...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 12 DOCE DE SEPTIEMBRE 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, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Norma Técnica, Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el proyecto que se pretenda desarrollar, en el Lote de terreno No. 6 de la Manzana III ubicado en Avenida Industrialización s/n, Zona Industrial Querétaro, identificado con la clave catastral 1401 001 25 019 005, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

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

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver la Modificación a la Norma Técnica, Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el proyecto que se pretenda desarrollar, en el Lote de terreno No. 6 de la Manzana III en Avenida Industrialización s/n, Zona Industrial Querétaro, identificado con la clave catastral 140100125019005, Delegación Municipal Centro Histórico.

9. El 20 de agosto de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Carlos Federico Torres Torija González, Apoderado Legal de la Sociedad Mercantil denominada "I.R. SERVICIO" S.A de C.V., mediante el cual solicitó la Modificación a la Norma Técnica, Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para el proyecto que se pretenda desarrollar, en el Lote de terreno No. 6 de la Manzana III en Avenida Industrialización s/n, Zona Industrial Querétaro, identificado con la clave catastral 140100125019005, Delegación Municipal Centro Histórico, radicándose dicha petición en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 277/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 103,039 (ciento tres mil treinta y nueve) de fecha 8 de julio de 2018, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 8 de esta Demarcación Notarial, consistente en la Constitución de la empresa mercantil "I.R. SERVICIO" S.A. de C.V., así como la Representación Legal.

10.2 Escritura Pública número 36,167 (treinta y seis mil ciento sesenta y siete) de fecha 27 de febrero de 1987, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 8, de esta demarcación notarial, consistente en el contrato de Compraventa del predio en cuestión.

11. Mediante oficio, 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 la Modificación a la Norma Técnica, Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el proyecto que se pretenda desarrollar, en el Lote de terreno No. 6 de la Manzana III en Avenida Industrialización s/n, Zona Industrial Querétaro, identificado con la clave catastral 140100125019005, Delegación Municipal Centro Histórico, cuyo contenido es el siguiente:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Carlos Federico Torres Torija González, Apoderado Legal de "I.R. Servicio" S.A. de C.V., solicita el Incremento de Densidad de Población para 161 viviendas, autorización para ubicar un Hotel Boutique, oficinas, y aplicación de Normatividad por Zonificación conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico, con altura máxima de construcción de 24 metros, para el predio ubicado en Avenida Industrialización N° 14; con superficie 6,817.525 m², en la Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior con el objeto de desarrollar un proyecto de usos mixtos, para ubicar 161 viviendas, un Hotel Boutique, Oficinas, Comercios y servicios.

2. Mediante escritura 103,039 de fecha 08 de Julio de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría número 8, de esta demarcación notarial de Querétaro, se protocoliza un acta de asamblea ordinaria de accionistas, documento en el que se nombra al C. Carlos Federico Torres Torija González, como Administrador único de "I.R. Servicio" S.A. de C.V.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 6, de la manzana 3, del fraccionamiento Parques Industriales, a favor de "I.R. Servicio" S.A. de C.V., mediante escritura pública número 36,167, de fecha 27 de febrero de 1987, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría número 08 de la Demarcación Notarial de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Bajo la Partida número 110, Tomo XII, Libro 96-A de la Sección Primera del Registro Público de fecha 6 de julio de 1987.

Conforme a lo referido en la citada escritura de propiedad, el lote 6, de la manzana 3, del fraccionamiento Parques Industriales cuenta con una superficie de 6,817.525 m².

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 014/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS).

5. Así mismo se hace notar que dado que el predio en estudio, se encuentra localizado en el perímetro considerado para la aplicación de la Norma Técnica aplicable para el fraccionamiento Álamos 2ª Sección, misma que forma parte de la normativa del Plan Parcial de la Delegación Municipal Centro Histórico, establece que el predio cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS), por lo que los lineamientos normativos que le aplican serán los correspondientes a dicha zonificación secundaria, no obstante le limita usos de suelo a establecer.

6. Con base en lo anterior, de conformidad con la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Centro Histórico, en una zona con zonificación secundaria para Comercio y Servicios (CS), es permitido el uso de actividades comerciales y de servicios, así como de uso habitacional con una densidad de población de hasta 600 Hab./Ha. (H6), asignando una altura máxima de construcción permitida de 21 metros o seis niveles.

7. El predio en estudio se encuentra en la zona identificada como Parques Residenciales de Querétaro, la cual corresponde a un desarrollo conformado por predios de la Ex Hacienda de la Laborcilla, Rancho Menchaca y de las zonas denominada Los Riscos y Los Álamos, la cual se autorizó para fraccionar con la creación de 7 fraccionamientos industriales, que ligados entre sí forman una unidad industrial conocida a su vez como Parques Industriales de Querétaro, dando tratamiento como un fraccionamiento a la zona urbano - industrial, la cual se dividió en Secciones, Lotes y Manzana, que incluye diversos desarrollos habitacionales como el fraccionamiento Álamos 2ª. Sección, sobre el que en coordinación con los colonos de dicho fraccionamiento se elaboró la Norma Técnica complementaria referida, con el propósito de conservar y mejorar la calidad de vida de los residentes, que incluye dentro de su perímetro de influencia la zona en que se encuentra el predio en estudio, con el objeto de evitar la instalación de usos no compatibles con la vivienda, donde las construcciones guarden una tipología homogénea y acorde con la zona, pretendiendo revertir el incremento de usos comerciales al interior del fraccionamiento y limitando los giros que se establecen en su periferia, la cual en virtud de su naturaleza al formar parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico, otorga derechos y obligaciones a los particulares.

Se hace notar que si bien el origen de la zona fue industrial, dada su ubicación y el desarrollo de la ciudad, se ha modificado paulatinamente su uso en la sección comprendida a partir de la Calle Roncopollo y hasta su intersección con la lateral del Boulevard Bernardo Quintana Arriola, con el establecimiento de usos de tipo comercial y de servicios predominantemente, mezclado con proyectos habitacionales mediante edificaciones verticales.

8. Respecto a la petición presentada por el promotor, pretende desarrollar un proyecto para una edificación con actividades comerciales, de servicios que incluye un Hotel Boutique, Oficinas y Comercios, los cuales no son aplicables con base en la Norma Técnica para el fraccionamiento Álamos 2ª Sección, por lo que solicita que se apliquen los usos de suelo considerados en la tabla de compatibilidad de suelo, así como los parámetros normativos de construcción aplicables al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, para el uso de suelo Comercial y Servicios, los cuales corresponden a lo siguiente: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6 y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6.

Para lo anterior el promotor presenta una propuesta del proyecto que pretende llevar a cabo en el sitio, el cual considera tres niveles en sótano para estacionamiento, dos edificios para comercio y servicios, y una edificación envolvente para vivienda con planta baja y seis niveles, con un área central de amenidades y espacios abiertos.

9. De acuerdo a la propuesta del proyecto, se observa que para el desarrollo del proyecto en siete niveles, requiere que se modifique la altura de construcción de las edificaciones asignados a 21 metros y/o 6 niveles, a fin de que su proyecto pueda contar con 24 metros de altura, para lo cual solicita se incremente la altura en 3.00 metros adicionales, lo que no eximiría al promotor en cumplir con el resto de los parámetros y lineamientos de la Normativa correspondiente y el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, que incluye la dotación de cajones de estacionamiento que requeriría para su proyecto.

10. En lo que se refiere al número de viviendas y/o departamentos a desarrollar, toda vez que de conformidad con la densidad de población de 600 hab./ha., que le asigna al predio el referido instrumento de planeación urbana al ubicarse en zona de Comercio y Servicios, para la superficie de 6,817.525 m² con que cuenta el predio el promotor estaría en posibilidad de llevar a cabo la construcción de 82 viviendas, siendo que para 161 viviendas que el promotor pretende desarrollar, se requiere contar con una densidad

de población de 1,180 hab./ha., lo que equivale a un incremento de 82 viviendas adicionales a las permitidas, adicionales a las actividades comerciales y/o de servicios referidas.

11. El predio se localiza en una zona que dado su origen como industrial tuvo un crecimiento mínimo, derivado de lo cual dentro de las estrategias y políticas del citado instrumento de planeación, se orienta a atender los requerimientos de suelo necesarios para la ampliación urbana resultante de los incrementos demográficos, contemplando como acciones inmediatas “la redensificación y saturación de los lotes baldíos”, dando prioridad a que los usos residenciales se mantengan en la zona, potenciándose en la misma textura mixta que ahora representan, donde el área de actuación en que se encuentra el predio al estar consolidada y urbanizada, la estrategia de crecimiento se plantea fundamentalmente en función de la redensificación controlada de la estructura urbana existente. Por esa razón las acciones y objetivos de desarrollo urbano plantea la optimización del espacio disponible y están encaminadas hacia el mejor funcionamiento de la zona, haciendo énfasis en sus características de habitabilidad, a efecto de lograr un equilibrio que incentive los predios con usos habitacionales.

12. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que el predio cuenta con frente a Avenida industrialización, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, vialidad que en los predios ubicados en los alrededores del predio en estudio, predominan las actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, en donde se puede observar la existencia de restaurantes, cafés, salones de eventos, oficinas, mueblerías, complejos comerciales, habitacionales e instalaciones de tipo religioso; el predio se encuentra delimitado en su frente con un bardeo sin que permita verificar el estado interno del predio, adicionalmente se tiene que el frente del terreno, cuenta con banquetta y guarnición de concreto que se encuentra en regular estado de conservación, así mismo en la zona se cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red hidráulica, sanitaria, eléctrica, así como alumbrado público, contando la zona con un parque lineal central que divide los sentidos de circulación vehicular que a su vez sirve de delimitación del área habitacional del fraccionamiento Álamos 2ª Sección y la zona de actividades comerciales y de servicios de la zona.

Opinión Técnica:

Una vez realizada el análisis técnico correspondiente, de así considerarlo el Ayuntamiento, se considera viable el Incremento de Densidad de Población de 600 hab/ha a 1,180 hab./ha., asignado por la zonificación secundaria para Comercio y Servicios, y así mismo que se aplique la tabla de compatibilidad de uso de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, con la omisión de la Norma Técnica Complementaria del Fraccionamiento Álamos 2ª. Sección, y la modificación a la normatividad por zonificación respecto a la altura máxima permitida de 21 metros a 24 metros, para el predio ubicado en Avenida Industrialización N° 14, identificado con clave catastral 14 01 001 25 019 005 y superficie 6,817.525 m², de la Delegación Municipal Centro Histórico, para llevar a cabo un proyecto habitacional, comercial, de servicios y hospedaje en el predio, por lo que de autorizar lo solicitado el Ayuntamiento, se debe cumplir con lo siguiente:

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

- 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.
- 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.
- 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.
- Con la autorización otorgada, no se autoriza el proyecto presentado, por lo que para obtener los permisos correspondientes, debe llevar a cabo el trámite correspondiente, presentando la información que sea necesaria y le sea requerida, ante la Ventanilla única de Gestión, misma que depende de la Dirección de Atención Ciudadana.
- La Altura solicitada, se otorga únicamente para una edificación con las características del proyecto presentado, el cual considera una edificación envolvente, por lo que en caso de que se pretenda llevar a cabo más de un edificio en el predio, se debe solicitar el incremento de altura para las edificaciones adicionales.
- Debe obtenerse de parte de la Secretaría de Movilidad, las autorizaciones correspondientes a los proyectos viales que se pretenden llevar a cabo, debiendo respetar y presentar evidencia de cumplimiento, de las condicionantes que le hayan sido impuestas para su desarrollo.
- 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 por el Ayuntamiento lo solicitado, 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 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 promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento...”

13. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica citada en el antecedente 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/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.”

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Modificación a la Norma Técnica, Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el proyecto que se pretenda desarrollar, en el Lote de terreno No. 6 de la Manzana III ubicado en Avenida Industrialización s/n, Zona Industrial Querétaro, identificado con la clave catastral 1401 001 25 019 005, Delegación Municipal Centro Histórico, citada dentro del considerando 12 del presente Acuerdo...”

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación a la Norma Técnica, Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el proyecto que se pretenda desarrollar, en el Lote de terreno No. 6 de la Manzana III ubicado en Avenida Industrialización s/n, Zona Industrial Querétaro, identificado con la clave catastral 1401 001 25 019 005, Delegación Municipal Centro Histórico, 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 la opinión técnica citada en el Considerando 12 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 este 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 Dirección de Ingresos y 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 Centro Histórico, y notifique a la persona moral denominada "I.R. SERVICIO" 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 30 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**

MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, 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 9 de octubre de 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el cual se Constituyen las Comisiones Permanentes y Transitorias de Dictamen del Ayuntamiento de Querétaro 2018-2021, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 2, 30 FRACCIÓN I, 32 FRACCIÓN II, 36, 37, 38 Y 40 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 22, 23, 24, 30 Y 35 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. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, dentro de los 30 días siguientes a la instalación del Ayuntamiento, sus miembros se constituirán en comisiones permanentes para el estudio, examen y resolución de los asuntos municipales, así como para vigilar la ejecución de las disposiciones y acuerdos del Ayuntamiento y para atender permanentemente los asuntos concernientes a la administración municipal.

3. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley Orgánica Municipal del Ayuntamiento, uno de los miembros de cada comisión presidirá la misma en calidad de Presidente de la Comisión. La calidad de Presidente de las Comisiones descritas en las fracciones I, II, III, IV y VIII del artículo 38 de la presente Ley, será conferida al Presidente Municipal; el resto de las comisiones permanentes de Dictamen, serán presididas por quien el Ayuntamiento designe para tales efectos. La elección de las personas que han de constituir las comisiones permanentes de Dictamen, a excepción de lo especificado para el Presidente Municipal, se harán por votación económica del propio Ayuntamiento.

4. Que los trabajos inherentes a la labor edilicia son trascendentales para la vida de nuestro municipio, pues a través de ellos se logra concretar el sentir gubernamental que encausa los esfuerzos administrativos para satisfacer las necesidades de la ciudadanía. Por lo anterior, es menester que los miembros del Ayuntamiento se integren en Comisiones Permanentes y Transitorias de Dictamen a la brevedad posible, a fin de las decisiones de éste honorable cuerpo colegiado puedan analizarse y orientarse de manera idónea.

5. En base a la autonomía conferida por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Ayuntamiento de Querétaro estipuló en el artículo 22 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que el estudio, examen y proposición de asuntos municipales de dicho cuerpo colegiado se organizará en comisiones permanentes o transitorias dentro de los primeros treinta días siguientes a la instalación del Ayuntamiento.

6. Que en base a lo anterior, se propone que las Comisiones Permanentes de Dictamen del Ayuntamiento sean las que establece el artículo 38 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro:

COMISIÓN DE GOBERNACIÓN

- 1.- Luis Bernardo Nava Guerrero (Presidente)
- 2.- Héctor Julio García Contreras
- 3.- Luis Gabriel Osejo Domínguez

DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA

- 1.- Luis Bernardo Nava Guerrero (Presidente)
- 2.- María Concepción Reséndiz Rodríguez
- 3.- Juan José Ruiz Rodríguez

DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

- 1.- Luis Bernardo Nava Guerrero (Presidente)
- 2.- Juanita Elías Solís
- 3.- Pánfila Rosas Montero

DE SEGURIDAD PÚBLICA, TRÁNSITO Y POLICÍA PREVENTIVA

- 1.- Luis Bernardo Nava Guerrero (Presidente)
- 2.- Ana María Hernández Colunga
- 3.- Miguel Antonio Parrodi Espinosa

DE DESARROLLO AGROPECUARIO Y ECONÓMICO

- 1.- Juanita Elías Solís (Presidente)
- 2.- Ma. de Jesús Pelagio Ramírez
- 3.- Juan José Ruiz Rodríguez

DE SALUD PÚBLICA

- 1.- Pánfila Rosas Montero (Presidente)
- 2.- Juan Carlos Briz Cabrera
- 3.- Ivonne Olascoaga Correa

DE IGUALDAD DE GÉNERO Y DERECHOS HUMANOS

- 1.- Claudia Karina Varela Najar (Presidente)
- 2.- Juan Carlos Briz Cabrera
- 3.- Ma. de Jesús Pelagio Ramírez

DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

- 1.- Luis Bernardo Nava Guerrero (Presidente)
- 2.- Claudio Sinecio Flores
- 3.- Claudia Karina Varela Najar

DE EDUCACIÓN Y CULTURA

- 1.- Juan José Ruiz Rodríguez (Presidente)
- 2.- Dulce Imelda Ventura Rendón
- 3.- Héctor Julio García Contreras

DE ASUNTOS DE LA JUVENTUD

- 1.- María Concepción Reséndiz Rodríguez (Presidente)
- 2.- José Francisco Ramos Rivera
- 3.- Juan Carlos Briz Cabrera

DE ASUNTOS INDIGENAS

- 1.- José Francisco Ramos Rivera (Presidente)
- 2.- Miguel Antonio Parrodi Espinosa
- 3.- María Concepción Reséndiz Rodríguez

DE TRABAJADORES MIGRANTES

- 1.- Juan Carlos Briz Cabrera (Presidente)
- 2.- Miguel Antonio Parrodi Espinosa
- 3.- Pánfila Rosas Montero

DE LA MUJER

- 1.- Dulce Imelda Ventura Rendón (Presidente)
- 2.- Ma. de Jesús Pelagio Ramírez
- 3.- Claudia Karina Varela Najar

DE LA FAMILIA

- 1.- Ma. de Jesús Pelagio Ramírez (Presidente)
- 2.- Dulce Imelda Ventura Rendón
- 3.- José Francisco Ramos Rivera

DE COMBATE A LA CORRUPCIÓN

- 1.- Héctor Julio García Contreras (Presidente)

- 2.- Miguel Antonio Parrodi Espinosa
- 3.- Luis Gabriel Osejo Domínguez

7. Que en base a la fracción XVI del artículo 38 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se propone que la integración de las Comisiones Transitorias de Dictamen sea la siguiente:

DEL DEPORTE

- 1.- José Francisco Ramos Rivera (Presidente)
- 2.- Ivonne Olascoaga Correa
- 3.- Ma. de Jesús Pelagio Ramírez

Cuya competencia será la de promover el desarrollo de actividades deportivas, generación y estudio de herramientas en instrumentos para su fomento y pleno ejercicio, evaluar la problemática existente en materia del deporte en el Municipio de Querétaro, así como las posibles soluciones que se puedan proponer y en su caso ejecutar. Cuya vigencia será hasta el 30 de septiembre del 2021.

DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

- 1.- Ana María Hernández Colunga (Presidente)
- 2.- Juanita Elías Solís
- 3.- Claudia Karina Varela Najar

Cuya competencia será la de crear los mecanismos y condiciones por las cuales el gobierno municipal mantenga una comunicación dinámica y constante con la población del Municipio, a fin de saber de primera mano sus necesidades e inquietudes, así como realizar propuestas encaminadas para la mejor atención de dichas necesidades. Cuya vigencia será hasta el 30 de septiembre del 2021.

DE MOVILIDAD

- 1.- Claudio Sinecio Flores (Presidente)
- 2.- Ana María Hernández Colunga
- 3.- Pánfila Rosas Montero

Cuyas obligaciones y competencias serán las de generar nueva infraestructura de transporte y logística, por otro lado la promoción, desarrollo e implementación de medios de transporte alternativos y ecológicos: así como llevar a cabo el estudio, planeación y desarrollo de estrategias y mecanismos que permitan atender dicha problemática y establecer comunicación constante con las dependencias de la Administración Pública Municipal, Estatal y Federal con el fin de generar soluciones y dar atención integral a dicha problemática. Cuya vigencia será hasta el 30 de septiembre del 2021.

DE TRANSPARENCIA, RENDICIÓN DE CUENTAS Y ACCESO A LA INFORMACIÓN

- 1.- Miguel Antonio Parrodi Espinosa (Presidente)
- 2.- Claudio Sinecio Flores
- 3.- Luis Gabriel Osejo Domínguez

Cuya competencia será la de revisar la ejecución de los recursos públicos, que se haga de manera honrada, eficiente y eficaz, transparentar el uso de los mismos, así como crear los mecanismos para la rendición de cuentas y acceso a la información necesaria para el conocimiento y revisión de la aplicación tanto de recursos públicos como de las acciones inherentes a la administración municipal. Cuya vigencia será hasta el 30 de septiembre del 2021.

DE DESARROLLO HUMANO Y SOCIAL

- 1.- María Concepción Reséndiz Rodríguez (Presidente)
- 2.- Ivonne Olascoaga Correa
- 3.- Juanita Elías Solís

Cuya responsabilidad será la de realizar estudios e identificar los factores que han propiciado la desintegración social, ya sea en lo individual y en lo social, realizar actividades de riesgo en los diversos estratos de la sociedad, implementar y desarrollar mecanismos y actividades que fomenten el desarrollo individual de las personas, así como la integración y cohesión social de las mismas. Cuya vigencia será hasta el 30 de septiembre del 2021.

DE TURISMO

- 1.- Luis Gabriel Osejo Domínguez (Presidente)
- 2.- Héctor Julio García Contreras
- 3.- Dulce Imelda Ventura Rendón

Cuya competencia será la de conducir el diseño e implementación de las políticas públicas orientadas a fortalecer el desarrollo de la actividad turística, promover la innovación en el sector, mejorar la calidad de los servicios turísticos y la competitividad del turismo local, impulsando estrategias transversales que articulen las acciones gubernamentales, del sector privado y social, contribuyendo al crecimiento sustentable e incluyente del turismo, con la finalidad de posicionar al municipio como una potencia turística a nivel global, con una oferta diversificada de servicios y destinos competitivos. Cuya vigencia será hasta el 30 de septiembre del 2021.

Formándose para tal efecto en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, el expediente SIN/MAPE/003/DPC/2018.

8. Que en atención al artículo 36 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro el Ayuntamiento tendrá que constituir las Comisiones Permanentes de Dictamen para estudio, examen y resolución de los asuntos municipales, así como para vigilar la ejecución de las disposiciones y acuerdos del Ayuntamiento y para atender permanentemente los asuntos concernientes a la administración municipal.

9. En base a lo anterior y con fundamento en el artículo 28 fracción III del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el Síndico Municipal, Miguel Antonio Parrodi Espinosa, somete a consideración del Honorable Ayuntamiento el Acuerdo por el cual se constituyen las Comisiones Permanentes y Transitorias de Dictamen del Ayuntamiento de Querétaro 2018-2021."

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el inciso 4) del Orden del Día, por mayoría de votos de sus integrantes, el siguiente:

"...ACUERDO:

PRIMERO.- Las Comisiones Permanentes de Dictamen del Ayuntamiento 2018-2021 serán las previstas en el artículo 38 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y se integrarán conforme al Considerando 6 del presente acuerdo.

SEGUNDO.- Las Comisiones Transitorias de Dictamen previstas en la fracción XVI del artículo 38 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se integrarán conforme al Considerando 7 del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS:

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

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

TERCERO. Notifíquese a los integrantes del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno, de la Secretaría de Finanzas, de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, de la Secretaría de Desarrollo Humano y Social, de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, de la Secretaría de Obras Públicas Municipales, de la Secretaría de Administración, de la Secretaría de Movilidad, de la Auditoría de Fiscalización del Municipio de Querétaro, del Tribunal Municipal de Responsabilidades Administrativas, de la Secretaría de Turismo, Secretaría de Cultura, Secretaría Adjunta, de la Oficina del Abogado General, Coordinación General de Comunicación Social y de la Dirección General del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 4 FOJAS ÚTILES EL 10 DE OCTUBRE DE 2018, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, 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 9 de octubre de 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza al Presidente Municipal y/o a los Síndicos Municipales y/o al Secretario Adjunto, así como al Secretario del ramo que por materia corresponda, a celebrar en representación del municipio de Querétaro, los actos jurídicos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 3, 30 FRACCIONES I Y XVIII, 31 FRACCIÓN VIII, 33 FRACCIÓN VI DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 28 FRACCIÓN III DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO 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. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, Los municipios están investidos de personalidad jurídica y dotados de patrimonio propio. La representación legal corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través de los síndicos o delegándola a favor de terceros, mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento, la representación también podrá delegarse para asuntos de carácter legal o jurisdiccional.
3. Que una de las facultades conferidas a los Ayuntamientos en términos de la fracción XVIII del artículo 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, es la de celebrar convenios con otros Municipios, con el Estado y con los particulares, a fin de coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan, o para cualquier otro aspecto de índole administrativo, que requiera de auxilio técnico u operativo.
4. Asimismo, la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en su artículo 31 fracción VIII, faculta al Presidente Municipal para celebrar a nombre y por acuerdo del Ayuntamiento los actos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones municipales.
5. La organización municipal es la actividad que realiza el Ayuntamiento como entidad pública en su respectivo ámbito de competencia, para dividir el trabajo y delegar responsabilidades entre el personal con que cuenta el gobierno municipal para alcanzar sus objetivos. Organizar, implica tener claramente definidas las funciones y el ámbito de competencia donde deben ejercerse, así como los objetivos que persigue el Ayuntamiento y los recursos con los que cuenta para alcanzarlos, siendo la celebración convenios, contratos y acuerdos el medio idóneo para lograrlo.
6. Que mediante oficio de fecha 5 de octubre de 2018 signado por los Síndicos Municipales Miguel Antonio Parrodi Espinosa y Dulce Imelda Ventura Rendón, en donde solicitan que se autorice al Presidente Municipal y/o Síndicos Municipales y/o Secretario Adjunto, así como al Secretario del Ramo que por materia corresponda, a celebrar, en representación del Municipio de Querétaro, los Actos Jurídicos, Convenios y Contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones. Formándose para tal efecto el expediente SIN/MAPE/005/DPC/2018 en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento.

7. En base a lo anterior y con fundamento en el artículo 28 fracción III del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, los Síndicos Municipales, Miguel Antonio Parrodi Espinosa y Dulce Imelda Ventura Rendón, someten a consideración del Honorable Ayuntamiento el Acuerdo por el que se autoriza al Presidente Municipal y/o al Síndico Municipal y/o al Secretario Adjunto, así como al Secretario del ramo que por materia corresponda, a celebrar en representación del Municipio de Querétaro, los actos jurídicos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones.

8. Este Órgano Colegiado, después de realizar el análisis correspondiente, considera viable la autorización al Presidente Municipal y/o al Síndico Municipal y/o Secretario Adjunto, así como al Secretario del ramo que por materia corresponda, a celebrar en representación del Municipio de Querétaro, los actos jurídicos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones.”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el inciso 7) del Orden del Día, por mayoría de votos de sus integrantes, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO.- Se autoriza al Presidente Municipal y/o a los Síndicos Municipales y/o al Secretario Adjunto, así como al Secretario del ramo que por materia corresponda, a celebrar en representación del Municipio de Querétaro, los actos jurídicos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones.

SEGUNDO. Se instruye al Titular de la Oficina del Abogado General para que elabore o en su caso, valide todos los contratos en que intervenga el Municipio de Querétaro en los términos del presente Acuerdo y en cumplimiento a lo dispuesto por la fracción VII del artículo 71 del Código Municipal de Querétaro.

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

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los Síndicos Municipales y a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría Adjunta, de la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, a la Auditoría Municipal de Fiscalización.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 10 DE OCTUBRE DE 2018, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de octubre de 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se aprueba el calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 27 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 7, 28 FRACCIÓN III DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

CONSIDERANDO:

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la Administración Pública Municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. De conformidad con lo dispuesto en los artículo 2 y 27 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa. Es autónomo para organizar la administración pública municipal, contará con autoridades propias, funciones específicas y libre administración de su hacienda. Ejercerá sus atribuciones del ámbito de su competencia de manera exclusiva, y no existirá autoridad intermedia entre éste y el Gobierno del Estado. Dicho Ayuntamiento sesionará de manera ordinaria, extraordinaria y solemne, debiendo celebrarse las sesiones ordinarias por lo menos dos veces por mes para atender los asuntos de interés para la administración pública municipal y las personas que tengan algún asunto dentro de la jurisdicción del Municipio de Querétaro.
3. En relación al punto anterior y con fundamento en los artículos 3 y 7 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, refiere que las sesiones de cabildo serán convocadas por el Presidente Municipal, *mediante notificación por escrito o por vía electrónica* enviada por el Secretario del Ayuntamiento, en la cual se indicará la fecha, hora, lugar y orden del día para la celebración de la sesión, e irá acompañada de los anexos necesarios, si los hubiere. Dichas sesiones de cabildo, se celebrarán dos veces al mes, la segunda y cuarta semana del que corresponda, conforme al acuerdo general que emita el Ayuntamiento.
4. El Presidente Municipal, Maestro Luis Bernardo Nava Guerrero, solicita someter a consideración de los miembros del Ayuntamiento, la aprobación del calendario de Sesiones Ordinaria de Cabildo, ello para mayor certidumbre, tanto de los miembros de este Honorable Ayuntamiento, como de las personas que tengan asuntos tramitando en este Municipio, por lo que es importante acordar los días en que sesionará este órgano colegiado, lo cual sin duda, generará precisión de los asuntos que deberán turnarse al Honorable Ayuntamiento para su discusión y votación. Con esto se contribuye para una adecuada organización de las reuniones de las Comisiones Permanentes de Dictamen del Ayuntamiento y contribuir en las políticas del Municipio para informar a la sociedad de las actividades que se realizan. Formándose para tal en efecto en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, el expediente PM/02/DCP/2018.
5. En base a lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 28 fracción III del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el Presidente Municipal, Luis Bernardo Nava Guerrero, somete a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro el Acuerdo referido en el considerando anterior...”

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

“...ACUERDO:

ÚNICO. Se aprueba el calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, mismas que se celebrarán en las fechas señaladas en el calendario siguiente:

SESIONES ORDINARIAS DE CABILDO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO ADMINISTRACIÓN 2018-2021											
Año	Mes	Día	Año	Mes	Día	Año	Mes	Día	Año	Mes	Día
2018	Octubre	9	2019	Enero	8	2020	Enero	14	2021	Enero	12
		23			22			28			26
	Noviembre	13		Febrero	12		Febrero	11		Febrero	9
		27			26			25			23
	Diciembre	11		Marzo	12		Marzo	10		Marzo	9
		18			26			24			23
				Abril	9		Abril	7		Abril	13
					16			28			27
				Mayo	14		Mayo	12		Mayo	11
					28			26			25
				Junio	11		Junio	9		Junio	8
					25			23			22
				Julio	9		Julio	14		Julio	13
					23			28			27
				Agosto	13		Agosto	11		Agosto	10
					27			25			24
				Septiembre	10		Septiembre	8		Septiembre	14
					24			22			28
				Octubre	8		Octubre	13			
					22			27			
				Noviembre	12		Noviembre	10			
					26			24			
				Diciembre	10		Diciembre	8			
					17			15			

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, se ordena la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría Particular y de la Coordinación General de Comunicación Social del Municipio."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 10 DE OCTUBRE DE 2018, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, 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 9 de octubre de 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el cual se autoriza al Presidente Municipal, Secretario General de Gobierno Municipal, Secretario de Finanzas, Secretario del Ayuntamiento y al Síndico Municipal para renovar el Convenio de Coordinación en materia de Catastro con Gobierno del Estado de Querétaro, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES II Y IV DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 13, 14, 15, 16 y 17 DE LA LEY DE COORDINACIÓN FISCAL ESTATAL E INTERMUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 11, 20, 27 DE LA LEY DE HACIENDA DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 4, 7 FRACCIÓN II, 10 FRACCIÓN IV, 12 FRACCIÓN II y 14 DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIONES I Y XVIII, 31 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 28 FRACCIÓN III 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. La colaboración es una figura que en el ámbito administrativo permite a los organismos públicos mantener relaciones con personas físicas o morales, ya sean del sector público, privado o social, buscando a través de esta forma la implementación y desarrollo de diferentes programas a efecto de que el Municipio cumpla con sus objetivos y metas.
3. Derivado de lo señalado en el artículo 30 fracción XVIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Ayuntamiento es competente para celebrar convenios con otros municipios, con el Estado y con los particulares, a fin de coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan, o para cualquier otro aspecto de índole administrativo, que requiera de auxilio técnico u operativo.
4. Bajo este orden de ideas y en atención a lo dispuesto por el artículo 31 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, corresponde a los Presidentes Municipales como ejecutores de las determinaciones de los Ayuntamientos: celebrar a nombre y por acuerdo del Ayuntamiento, los actos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones municipales y la eficaz prestación de los servicios, ajustándose a la normatividad aplicable.
5. Conforme al artículo 20 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, los Municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de alguna de las funciones relacionadas con la recaudación de del Impuesto Predial.
6. A partir del año 2004, con la celebración del Convenio de Coordinación en Materia de Catastro, que fuera publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” a los 22 días de octubre de 2004, se iniciaron las actividades para la transferencia de las funciones catastrales del Estado al Municipio de Querétaro, comenzando así los trabajos de la Dirección Municipal de Catastro el día 3 de Noviembre de 2004, con el objetivo de realizar la función catastral en el municipio de Querétaro con mucha mayor eficacia, transparencia, calidad y prontitud.
7. Mediante oficio SF/2018/1885, el Lic. José Francisco Martínez Domínguez, Secretario de Finanzas, solicitó someter a consideración del Honorable Ayuntamiento la autorización para la renovación del Convenio de Coordinación en materia de

Catastro entre el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y éste municipio con una vigencia del 1 de octubre de 2018 al 30 de septiembre de 2021. Formándose para tal efecto en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, el expediente SIN/MAPE/004/DPC/2018.

8. En base a lo anterior y con fundamento en el artículo 28 fracción III del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el Síndico Municipal, Miguel Antonio Parodi Espinosa, somete a consideración del Honorable Ayuntamiento el Acuerdo por el que se autoriza al Presidente Municipal, Secretario General de Gobierno Municipal, Secretario de Finanzas, Secretario del Ayuntamiento y al Síndico Municipal para que en representación, del Municipio de Querétaro, celebren el convenio de coordinación en materia de catastro con la Secretaría de Planeación y Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.”

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

“...ACUERDO:

PRIMERO.- Se autoriza al Presidente Municipal, al Secretario General de Gobierno Municipal, al Secretario de Finanzas, al Secretario del Ayuntamiento y al Síndico Municipal, para que en representación del Municipio de Querétaro, celebren el Convenio de Coordinación en Materia de Catastro con la Secretaría de Planeación y Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro a través del cual se establezcan las bases para la coordinación en materia catastral relativas a las funciones operativas en la circunscripción territorial del municipio de Querétaro, especificando que las contribuciones y accesorios que se causen con motivo de los servicios catastrales prestados por la Dirección Municipal de Catastro serán a favor del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO.- Se instruye a la Secretaría General de Gobierno para que, a través de la Oficina del Abogado General, elabore el Convenio de Coordinación autorizado, en el cual se establezca que la duración del mismo será hasta el 30 de septiembre del 2021 y surtirá sus efectos en forma retroactiva a partir del 1º de octubre de 2018.

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

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los Síndicos Municipales, a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Auditoría de Fiscalización, Secretario de Finanzas y Secretaría de Planeación y Finanzas de Gobierno del Estado.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 10 DE OCTUBRE DE 2018, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, 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 Extraordinaria de Cabildo celebrada el 3 de octubre de 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se ratifica la designación del Director Municipal del Registro Civil de Querétaro y Oficial número 01 y 07 de dicha institución, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y 121 FRACCIÓN IV DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN I DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 50 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 5, 6 FRACCIÓN I, 7 FRACCIÓN I, 11, 21 Y 22 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO CIVIL PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 28 FRACCIÓN III DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO; Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El Registro Civil es una Institución por medio de la cual el Estado inscribe y da publicidad a los actos constitutivos o modificativos del estado civil de las personas, como son el nacimiento, adopción, matrimonio, divorcio, defunción, entre otros, documentos que hacen prueba plena y dan seguridad jurídica a los actos de las personas físicas, tal como lo establece el artículo 121 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que instituye que los actos del estado civil ajustados a las leyes de un Estado tendrán validez en los otros.
3. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 6 fracción I y 7 fracción I del Reglamento del Registro Civil para el Municipio de Querétaro, los Oficiales del Registro Civil deben ser designados por el Presidente Municipal y ratificados por el Honorable Ayuntamiento; por lo que respecta al nombramiento del funcionario público estará a cargo del Director Estatal del Registro Civil, como lo establece el artículo 50 del Código Civil del Estado de Querétaro.
4. Conforme al artículo 11 del Reglamento del Registro Civil para el Municipio de Querétaro, señala que Las Oficialías del Registro Civil Municipal, estarán a cargo de los funcionarios denominados Oficiales del Registro Civil Municipal, quienes tendrán fe pública en el desempeño de sus funciones y serán los únicos facultados para inscribir, certificar cancelar o testar las actas del Registro Civil Municipal.
5. Mediante oficio PM/002/2018 de fecha 1 de octubre de 2018, el Presidente Municipal, Lic, Luis Bernardo Nava Guerrero, en ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 7 fracción I del Reglamento del Registro Civil para el Municipio de Querétaro, solicitó al Secretario del Ayuntamiento, poner a consideración del Honorable Ayuntamiento la designación del Licenciado José Luis Romero Montes como Oficial del Registro Civil, adscrito a las Oficialías 01 y 07 y Director Municipal del Registro Civil. Radicándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento, el expediente PM/001/DPC/2018.
6. Para ocupar el cargo de Oficial del Registro Civil Municipal de Querétaro y Director Municipal del Registro Civil, se deberán cubrir los requisitos señalados en los artículos 21 y 22 del Reglamento del Registro Civil para el Municipio de Querétaro, por lo que con la documentación que obra en el expediente antes citado, el Lic. José Luis Romero Montes, acredita la viabilidad para poder constituirse en dicho cargo.

7. En base a lo anterior y con fundamento en el artículo 28 fracción III del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el Presidente Municipal de Querétaro, el M. en E. Luis Bernardo Nava Guerrero, somete a consideración del Honorable Ayuntamiento el Acuerdo por el que se ratifica la designación del Director Municipal del Registro Civil de Querétaro y Oficial número 01 y 07 de dicha institución.

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el inciso 6) del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO. Se ratifica la designación del Licenciado José Luis Romero Montes como Director Municipal del Registro Civil de Querétaro y Oficial número 01 y 07 de dicha Institución, en términos del considerando 3 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal solicite a la Secretaría del Ayuntamiento expida el nombramiento de la designación que por el presente se ratifica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47, fracción V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento haga saber el presente Acuerdo a la Dirección Estatal del Registro Civil, a efecto de que se confirme la ratificación del nombramiento realizado por el Ayuntamiento, en términos de lo que establece el artículo 50 del Código Civil del Estado de Querétaro.

TRANSITORIOS:

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto 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, Auditoría de Fiscalización del Municipio de Querétaro, Secretaría de Administración, Dirección Estatal del Registro Civil y al Lic. José Luis Romero Montes.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 3 DE OCTUBRE DE 2018, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, 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 9 nueve de octubre de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Delegan Facultades al titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible para emitir Autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano; el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCION II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 10, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIONES II, III, 16, 29, 30, 31 145, 146, 184, 186, 188, 190, 242, 244, 245, 246, 248, 249, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 22, 28 FRACCIÓN III Y 55 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 Y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece que las normas de ese Código son de orden público e interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado. Asimismo, el artículo 2 de dicho Código dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8, de ese ordenamiento legal, señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
4. El artículo 73 fracción I del Código Municipal de Querétaro establece que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología denominada actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, es la dependencia encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal.
5. Que 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 FRACCIONAMIENTOS	EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI, y VII del Código Urbano del Estado de Querétaro	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 le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III, del artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro.	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, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización

6. Asimismo, dicho ordenamiento legal dispone en sus artículos 186 y 226, los procedimientos correspondientes para la Autorización de los Fraccionamientos y de los Condominios Respectivamente, los cuales se encuentran vigentes bajo el siguiente texto:

“... Artículo 186. El procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto Bueno al proyecto de lotificación;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización;
- V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;
- VI. En su caso, autorización para venta de lotes; y

- VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas.

De acuerdo a las características de cada fraccionamiento, se podrán agrupar en etapas de autorización, sin omitir alguna.

...

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; el Desarrollador estará exento de obtener la misma cuando el predio forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento en los términos de la Sección Cuarta, del Capítulo anterior, teniéndose así por satisfecho; 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, autorizado.

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

7. El Honorable Ayuntamiento de Querétaro, autorizó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015 el Acuerdo por el que se delegan facultades en Materia de Desarrollo Urbano, mismo que fue publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 y en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” de fecha 23 de octubre del 2015, siendo estas facultades las siguientes:

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

I.- En materia de fraccionamientos:

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

I.II. La autorización de relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando ésta no implique la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano).
Todas aquellas relotificaciones que impliquen la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano), serán facultad del Ayuntamiento.

II.- En materia de condominios:

II.I. La autorización de venta de unidades privativas de condominios o unidades condominales que requieran obras de urbanización. (Artículo 12 y 244 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

II. En materia de condominios:

II.I. La autorización de venta de unidades privativas de condominios o unidades condominales que no se originen de un fraccionamiento autorizado. (Artículo 12 y 244 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

QUINTO. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se coordinará con el Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, para establecer los mecanismos que optimicen la prestación del servicio que deriva de la delegación de facultades a que se refiere este acuerdo.

SEXTO. Se autoriza al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, para que otorgue la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Vialidades y el Reconocimiento de las mismas, estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados.

SÉPTIMO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el ejercicio de la facultad de reconocer administrativamente la causahabencia a que se refiere el artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro.”

8. Por lo tanto, y derivado de que el Acuerdo de Cabildo relacionado en el considerando que antecede, ha quedado sin efectos al tener éste una vigencia hasta el día 30 de septiembre del año en curso según lo establecido en su TRANSITORIO SEGUNDO, se hace necesario dejarlo sin efectos; señalando que por disposición de ley, le corresponde al Ayuntamiento autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI y VII del Código Urbano del Estado de Querétaro, así como la etapa prevista en la fracción VI del artículo 226 del ordenamiento legal citado.

9. No obstante lo anterior, las fracciones IV, V, VI y VII del artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro, son competencia del Ayuntamiento, considerando que en un ámbito facilitador, basado en la simplificación administrativa; lo concerniente a la fracción V “Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles”; podrían autorizarse en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, sin necesidad de pasar por el Ayuntamiento.

10. Por cuanto ve a las fracciones IV “Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización” y VI “Autorización de Venta de Lotes”; sería susceptible de autorizarse también en la Secretaría de Desarrollo Sostenible cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

11. En el caso de condominios, las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establecen que corresponderán al área encargada del desarrollo urbano; sin embargo según lo dispuesto por la fracción VI del mismo numeral, queda reservada al Ayuntamiento 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, asimismo considerando un ámbito facilitador así como la simplificación administrativa, podría autorizarse en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, sin la necesidad de pasar por el Ayuntamiento.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, denominada actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros asuntos, 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.

16. Los actos de los ayuntamientos deben garantizar plena certeza jurídica a sus gobernados, regulando en forma clara y oportuna todas las materias de su competencia, respetándose así el principio de legalidad consagrado en los artículos 14 y 16 de la Carta Magna.

17. Al estar facultados para aprobar disposiciones administrativas en el ámbito de su competencia, los Ayuntamientos pueden determinar su forma de organización y el ejercicio de sus funciones de manera que se beneficie a todos los gobernados, buscando crear un modelo de gobierno que se adecue a las necesidades imperantes de nuestra sociedad.

18. Con la consigna de brindar una adecuada respuesta a las demandas de la ciudadanía y así lograr cumplir todas sus expectativas, el Ayuntamiento debe buscar que las obligaciones a él conferidas por ministerio de ley sean ejercidas de la mejor manera posible, auxiliándose para ello de las demás dependencias municipales.

19. La delegación de facultades que realice el Ayuntamiento no implica la pérdida de las mismas, sino que debe entenderse como una autorización temporal para su ejercicio, en la inteligencia de que el Ayuntamiento podrá suspender o cancelar tales facultades.

20. En términos de lo dispuesto en el artículo 28 Fracción III, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que dispone:

“Artículo 28. Los asuntos que hayan sido turnados a Comisiones se sujetarán al procedimiento siguiente: ...

III. En el caso de que los asuntos tengan el carácter de acuerdos de urgente resolución, estos serán analizados y resueltos dentro de la misma sesión de Cabildo en que se presenten, salvo a petición de dos o más miembros de la Comisión de que se trate, caso en el que se gozará de un plazo que no podrá exceder de los 15 días que existen entre la celebración de una sesión ordinaria de Cabildo y otra.”

...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de octubre de 2018, en el Punto 6 del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, mediante el cual se delegan facultades en materia de desarrollo urbano.

SEGUNDO. Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro.

TERCERO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el ejercicio de las facultades siguientes:

I.- En materia de fraccionamientos:

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

I.II. La autorización de relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando ésta no implique la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano).

Todas aquellas relotificaciones que impliquen la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano), serán facultad del Ayuntamiento.

II.- En materia de condominios:

II.I. La autorización de venta de unidades privativas de condominios o unidades condominales que requieran obras de urbanización. (Artículo 12 y 226 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

II. En materia de condominios:

II.I. La autorización de venta de unidades privativas de condominios o unidades condominales que no se originen de un fraccionamiento autorizado. (Artículo 12 y 226 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

QUINTO. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se coordinará con el Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para establecer los mecanismos que optimicen la prestación del servicio que deriva de la delegación de facultades a que se refiere este acuerdo.

SEXTO. Se autoriza al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que otorgue la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Vialidades, el Reconocimiento de las mismas, así como la Entrega Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro, que no formen parte de un Fraccionamiento.

SÉPTIMO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el ejercicio de la facultad de reconocer administrativamente la causahabencia a que se refiere el artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

DÉCIMO PRIMERO. Este acuerdo no exime a los servidores públicos que desempeñen las funciones que se deriven del presente acuerdo de comparecer y, en su caso, responder ante las autoridades judiciales y administrativas por la emisión y, en su caso, responsabilidad de sus actos.

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

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

SEGUNDO. La presente autorización surtirá efectos correspondientes a partir de su aprobación, terminando la misma el día 30 de septiembre de 2021.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a efecto de que notifique el presente, a los Titulares de las siguientes dependencias de Gobierno del Estado de Querétaro: Secretaría de Desarrollo Sustentable, Dirección de Catastro del Estado de Querétaro, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro; asimismo deberá notificar a los Titulares de las siguientes dependencias municipales: Secretaría Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Administración, Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Desarrollo Humano y Social, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Delegación Municipal del Centro Histórico, Delegación Municipal de Epigmenio González, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DIEZ DE OCTUBRE DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

**MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GÓNZALEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la donación del predio propiedad municipal ubicado en Calle Yuca sin número en la Etapa 9 del Fraccionamiento Montenegro Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui a favor de la persona moral denominada Centro Comunitario Montenegro, A.C., el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno 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. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del Municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal, llevando una rigurosa administración y control de los bienes que tengan a su cargo, propiciando con ello una gestión de gobierno más efectiva y responsable, siendo identificables los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
4. Que el Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro en su numeral 29 establece la posibilidad de que los inmuebles propiedad municipales puedan ser donados en favor de personas físicas o morales públicas o privadas que realicen actividades de interés social y no persigan fines de lucro, previo los requisitos que la autoridad municipal le requiera.
5. En atención a la solicitud presentada ante la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 02 de febrero de 2018, por la Lic. Patricia Elena Lobatón González, Representante Legal de la Persona moral denominada Centro Comunitario Montenegro, A.C., solicita la donación del predio ubicado en la Etapa 9 del Fraccionamiento Montenegro, Localizado en la Calle Yuca s/n, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número 346/DAI/2017.
6. Mediante escritura pública número 19,225 de fecha 11 de noviembre de 2010, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Número 32 de esta ciudad, se acredita la Constitución de la Sociedad Centro Comunitario Montenegro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio de personas morales número 9429/0001, de fecha 30 de noviembre de 2010.
7. Mediante Escritura Pública número 25,189 de fecha 30 de septiembre de 2013, pasada ante la fe de la Lic. Florencia Aurora Lois Rodríguez, Notario Público Adscrita a la Notaría Número 9 de esta ciudad, se acredita como Directora del Centro Comunitario Montenegro a la C. Patricia Elena Lobatón González otorgándosele poderes y facultades de representación legal.
8. Que la Persona Moral denominada Centro Comunitario Montenegro dentro sus objetivos son aquellos retos sociales que delimitan acciones orientadas a la formación de seres humanos con una encomienda social, así como valores contextualizados en el rendimiento

y la potencialización de talentos, enfocados en la Prestación de servicios educativos de todos los niveles, en fomentar la investigación de teorías y corrientes pedagógicas que conduzcan a mejorar el nivel académico de los estudiantes y demás rasgos de formación integral.

9. Mediante escritura pública número 17,552 de fecha 25 de enero de 2010, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32 de esta ciudad, se acredita la donación que realiza el Grupo GL CONSTRUCCIONES S.A de C.V. la superficie de 16,528.38 m², a favor del municipio de Querétaro, el cual tiene las medidas y colindancias:

Al Noreste: En 100.15 mts, linda con calle Yuca
Al Noroeste: En 163.98 mts, con propiedad privada
Al Suroeste: En 100.09 mts, con restricción de STC
Al Sureste En 166.13 mts, con lote 1, de la manzana 1

10. Mediante el oficio SAY/DAI/630/2017 de fecha 17 de abril de de 2018, dirigido a la Secretaría de Administración, se solicitó emitiera opinión a lo solicitado, dependencia que mediante el oficio DAPSI/DABMI/CIBI/00573/2018, de fecha 3 de mayo de 2018, signado por el Lic. José Feliciano Milian Bernal, Director de Administración Patrimonial y Servicios Internos, remitió el informe técnico número 012/2018, relativa a la petición de donación del predio ubicado en la Calle Yuca s/n, con una superficie de 8,528.32 m², identificado con clave catastral 140306001309004, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, del cual en su punto 4, textualmente señala;

- “ ...
- a) **Status del inmueble:** El predio se encuentra ocupado por la escuela Carlos Monsiváis, y el Centro Comunitario Montenegro.
- b) **Sugerencias:** Es conveniente para la autorización de la donación se tome en cuenta lo siguiente:
- 1) Determinar mediante Opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Sostenible “SEDESOL”, la viabilidad de lo solicitado.
 - 2) Se tendrá que hacer un deslinde catastral y/o Levantamiento Topográfico para determinar la superficie real de los predios, y definir las medidas y colindancias de los mismos, los cuales tendrán que ser realizados por la Dirección Municipal de Catastro.
 - 3) Realizar la subdivisión del predio municipal, a fin de definir y desprender la fracción correspondiente a la escuela Carlos Monsiváis, así como al Centro Comunitario Montenegro, considerando que ambas fracciones cumplan con la normatividad correspondiente, y especificar a cargo que de dependencia quedará dicha responsabilidad.
 - 4) Desincorporar del Dominio Público la fracción a solicitar en Donación.
 - 5) Determinar a cargo de quien quedarán todos los gastos, impuestos y derechos que se generen por dicha autorización...”.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/116/2018 de fecha 25 de enero del año en curso, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera opinión técnica respecto de la Donación de un predio propiedad de Municipio de Querétaro ubicado en la Etapa 9 del Fraccionamiento Montenegro, Localizado en la Calle Yuca s/n, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, remitiendo respuesta mediante el oficio DDU/COU/EVDU/1262/2018 de fecha 21 de marzo de 2018, del cual se desprende lo siguiente:

“Por instrucciones del Secretario de Desarrollo Sostenible, Daniel Rodríguez Parada; y en atención a su oficio SAY/DAI/116/2018, respecto a la solicitud de la Lic. Patricia Elena Lobatón González, en su carácter de Representante Legal de la Persona Moral denominada “Centro Comunitario Montenegro”, solicitando la donación de una fracción con superficie de 8,528.38 m² del predio propiedad del municipio de Querétaro, ubicado en la calle Yuca, manzana I, Etapa 9 del Fraccionamiento Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en el cual se ubican instalaciones del citado Centro Comunitario, me permito informarle lo siguiente.

Revisando el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el fraccionamiento Montenegro cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de 400 hab/ha (H4), y el frente que da hacia la Carretera Federal 57, cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS), que de acuerdo al plano de lotificación autorizado, del fraccionamiento Montenegro, el predio solicitado en comodato se ubica en una zona que cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicio (CS), no obstante, conforme a su forma de transmisión al municipio de Querétaro, forma parte de las áreas transmitidas en donación a favor del municipio de Querétaro, por la autorización del citado fraccionamiento, por concepto de Equipamiento Urbano, bajo la modalidad de Equipamiento Institucional.

Así mismo, es de señalar que con fecha 14 de junio de 2011, el H. Ayuntamiento en Sesión de Cabildo, autorizó la celebración de un contrato de comodato con “Centro Comunitario Montenegro”, A.C; sobre una fracción con superficie de 8,528.38 m² del predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la Etapa 9 del Fraccionamiento Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior toda vez que de acuerdo con la tabla de usos de suelo del instrumento de planeación urbana referido, señala que en predios con zonificación secundaria con uso Comercial y Servicios, así como en predios con uso de Equipamiento Institucional, es permitido la ubicación de Centros de Desarrollo Comunitario, como parte de los servicios complementarios en la modalidad de recreación, cultura, deporte y esparcimiento, en zonas habitacionales.

Es de destacar que conforme a lo señalado en el artículo 6, numeral IV y V, del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro es facultad de la Secretaría de Administración, el Administrar y asegurar la conservación y mantenimiento de los bienes patrimonio municipal, derivado de lo cual mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de octubre del 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro autoriza al Presidente Municipal, Secretario del Ayuntamiento, así como al Secretario del ramo que por materia corresponda, a celebrar en representación del Municipio de Querétaro, los actos jurídicos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones derivado de lo cual la Secretaría de Administración tiene la facultad de definir el otorgamiento de la donación solicitada, por lo que es necesario que dicha dependencia defina y justifique la solicitud de donación realizada por la Lic. Patricia Elena Lobatón González, en su carácter de Representante Legal de la Persona Moral denominada "Centro Comunitario Montenegro".

Adicionalmente, se sugiere se consulte con la Secretaría de Desarrollo Social, Secretaría de Servicios Públicos Municipales y la Secretaría de Obras Públicas Municipales, a fin de que se defina si en dichas dependencias, se tiene considerado algún proyecto de interés municipal en el sitio".

12. De la opinión emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se remitieron los oficios SAI/DAI/1021/2018, SAY/DAI/1022/2018 y SAY/DAI/1023/2018 todos de fecha 29 de mayo, a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Desarrollo Humano y Social, respectivamente, desprendiéndose de sus contenidos lo siguiente:

- a) Oficio SSMP/DMI/CNI/314 de fecha 19 de junio de 2018, signado por el C. Diego Vega Urquiza, Director de Mantenimiento de Infraestructura, textualmente señaló:

"...se realizó un análisis documental para verificar si es que la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura cuenta con algún proyecto que fuese a ser desarrollado en dicho predio, sin embargo, debido a que en el plano de lotificación del fraccionamiento Montenegro, dicho predio cuenta con Uso de Suelo para Equipamiento Urbano, esta Dirección no lo ha considerado para ningún tipo de proyecto, obra o acción..."

- b) Oficio SOPM/2018/2018/8215 de fecha 18 de junio de 2018, signado por el Ing. Civil José Hiram Villeda Rodríguez, Secretario de Obras Públicas Municipales, textualmente señaló:

"...De conformidad con el artículo 73 Bis del Código Municipal, esta Secretaría a mi cargo es responsable de proyectar ya ejecutar las obras públicas municipales; por lo que al tratarse de obras y acciones de un proyecto urbanístico privado no está dentro de nuestras facultades emitir opinión al respecto..."

- c) Oficio SDHS/306/2018 de fecha 13 de junio de 2018, signado por el Lic. Antonio Escamilla Contreras, Secretario de Desarrollo Humano y Social, textualmente señaló:

"...Que por parte de esta Dependencia no se tiene contemplado el desarrollo de algún proyecto municipal en el predio antes referido..."

13. Una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en consideración que el predio ubicado en Calle Yuca sin número, Etapa 9 del Fraccionamiento Montenegro Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui del cual se solicita la donación no se encuentra comprometido, ni existe proyecto municipal a desarrollar como se acredita con en los oficios emitidos por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Desarrollo Humano y Social, y toda vez el Centro Comunitario Montenegro A.C., ha venido desarrollando sus actividades en beneficio de la comunidad, se considera Viable la donación del predio propiedad municipal a su favor, sirviendo como fundamento lo dispuesto por el Artículo 29 y 31 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, por lo que en caso de resolverse favorablemente la presente donación, la persona Moral denominada Centro Comunitario Montenegro deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- El solicitante debe coordinarse con la Secretaría de Administración y la Oficina del Abogado General, para llevar a cabo el proceso de escrituración del predio, donde los gastos de escrituración y dotación de servicios de infraestructura que se requieran correrán a cargo del solicitante, y en caso de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Las mediadas y colindancias del predio en donación, serán determinadas por la Secretaría de Administración, en base a los trabajos técnicos que se hagan en campo, para lo cual se debe coordinar con la Dirección de Catastro municipal, tomándose como válidos los resultados que dichos trabajos arrojen para su escrituración.
- Derivado de lo señalado en el artículo 30 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, el plazo máximo dentro del cual deberá iniciarse la utilización del bien donado, se establecerá en el Acuerdo del Ayuntamiento respectivo, en su defecto se entenderá que el plazo será de dos años tratándose de bienes inmuebles sin construir y de 6 meses en el caso de bienes inmuebles construidos.

Si el donatario no iniciare la utilización del bien dentro del plazo previsto, o habiéndolo hecho le dé un uso distinto, sin la previa autorización del Ayuntamiento, se revocará la donación y las mejoras y obras realizadas al interior del predio pasarán a formar parte del Municipio de Querétaro sin que el mismo tenga que realizar pago alguno por dichas obras.

Las condiciones a que se refiere éste artículo, deberán de insertarse en la escritura pública respectiva

- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- Es facultad 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.

14. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/6712/2018 de fecha 18 de septiembre de 2018, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública el expediente en cita, para conocimiento y estudio.

15. En reunión de trabajo, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública 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 la donación del predio propiedad municipal ubicado en Calle Yuca sin número en la Etapa 9 del Fraccionamiento Montenegro Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui a favor del Centro Comunitario Montenegro.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2018, en el Punto 4, Apartado II, Inciso 17 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la donación del predio propiedad municipal ubicado en Calle Yuca sin número en la Etapa 9 del Fraccionamiento Montenegro Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui a favor de la persona moral denominada Centro Comunitario Montenegro, A.C.

SEGUNDO. Se autoriza al Síndico con la participación del Secretario de Administración y el Abogado General a celebrar en representación del Municipio de Querétaro, el contrato de donación con Centro Comunitario Montenegro, A.C., respecto inmueble propiedad municipal cuya donación se autoriza.

TERCERO. El beneficiario en la presente autorización deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas en el Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Administración constancia de cada uno de los cumplimientos.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que en coordinación con la Secretaría de Finanzas a través de la Dirección Municipal de Catastro, se realice el Levantamiento Topográfico y/o Deslinde Catastral así como la subdivisión del predio objeto del presente acuerdo y en caso de que existan diferencias en la superficie, medidas y colindancias se tomarán como válidos los datos resultantes, en el entendido que los derechos e impuestos generados serán con cargo al Municipio de Querétaro, debiéndose remitir una copia de los trabajos realizados a la Oficina del Abogado General, para la integración del expediente técnico respectivo.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Administración a emitir el Dictamen de Valor y el Criterio de Racionalización correspondiente, en términos de lo dispuesto por los Artículos 51 fracción III y 59 fracción I de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, remitiendo una copia a la Secretaría del Ayuntamiento.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que en coordinación con la interesada y la Oficina del Abogado General den seguimiento al cumplimiento del presente asunto hasta en tanto se formalice la transmisión a favor de la Asociación Centro Comunitario Montenegro, A.C., mediante escritura pública y sea inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el entendido de

que los gastos generados por la presente autorización correrán a cargo del beneficiario, haciéndose notar que de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal y Secretaría de Administración.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Administración a que realice los trámites correspondientes para llevar a cabo la desincorporación del dominio público del Municipio de Querétaro del predio objeto del presente instrumento y una vez formalizada la donación, proceda a la baja en los registros e inventarios del bien inmueble de referencia; debiendo remitir las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

OCTAVO. La persona moral denominada Centro Comunitario Montenegro, A.C, no podrá dar un uso distinto al inmueble autorizado en donación ya que de hacerlo se procederá a la revocación del presente acuerdo y sus mejoras pasarán a favor del Municipio. Asimismo implicará los mismos efectos cuando se desvirtúe la naturaleza, el carácter no lucrativo de sus fines, deje de cumplir con su objeto o se extinga, debiéndose insertar esta condicionante en la escritura pública respectiva.

NOVENO. 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 beneficiario, quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita a la Secretaría de Administración y a la Secretaría del Ayuntamiento, para conocimiento en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

DÉCIMO. La solicitante deberá presentar su proyecto arquitectónico ante la Dirección de Desarrollo Urbano, debiendo dar cumplimiento a lo señalado por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable.

DÉCIMO PRIMERO. En caso de que el presente acuerdo sea revocado por causas imputables a la beneficiaria en la presente autorización, se revocará la donación autorizada y las mejoras realizadas en el predio pasarán a favor del patrimonio del Municipio de Querétaro sin que medie indemnización alguna.

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

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Movilidad, Dirección de Ingresos, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, y notifique a la persona moral denominada Centro Comunitario Montenegro, A.C., a través de su representante legal...".

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

SIN TEXTO



GACETA OFICIAL
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2018-2021

“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”.