

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2018-2021

29 de Enero de 2019 · Año I · No. 9 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se Autoriza la permuta de una fracción del predio ubicado en Avenida Cumbres de Juriquilla sin número, Fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, propiedad del Municipio de Querétaro, por el predio ubicado en Calle Brasil número 36 Colonia Santa María Magdalena, así como la Donación del segundo predio a favor de CARITAS DE QUERÉTARO, I.A.P., y Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S).
- 12 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para una fracción, del predio ubicado en Avenida 5 de febrero N° 4, localizado en la Zona Industrial Benito Juárez, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 18 Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad de Población a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio ubicado en calle Senda de las Calandrias, identificado como Lote 5, Manzana XIX, Sección Segunda, Fase A, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 24 Autorización para el Reconocimiento Jurídico como vía pública para una sección de la vialidad “Miguel Hidalgo”, ubicada en el predio Fracción 3, Rancho El Colmenar, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto. Autorización de la NOMENCLATURA de la sección de la vialidad ubicada en el predio Fracción 3, Rancho El Colmenar, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto.
- 29 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda, número 1403, correspondiente al lote 17, de la manzana 55 del fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 35 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 40 Z-1 P2/4, Ejido El Retablo, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 41 Se AUTORIZA la Denominación para el Fraccionamiento de Tipo Residencial como “Laztana I”, ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor. Se AUTORIZA la Lotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Laztana I”, ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor. Se AUTORIZA la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Laztana I”, ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor. Se AUTORIZA la Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Laztana I”, ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

- 52 Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 62 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional Mixto con Densidad de Población de 300 Hab./Ha, (HCS3), para el predio ubicado en calle De La Paz número 106-A, colonia Lindavista, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 66 Acuerdo por el que Se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Bosques de Los Berros N° 440, Fraccionamiento Bosques de Las Lomas, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 71 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el proyecto que se pretenda desarrollar, en el Lote de Terreno No. 33, ubicado en la calle Campo Real del Fraccionamiento “Residencial El Refugio”, Etapa 3 Delegación Municipal Epigmenio González.
- 76 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 del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda, No. 702, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 82 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 50 de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 87 ACUERDO: que a partir del día 01 al 28 de febrero del ejercicio fiscal 2019, se llevará a cabo de forma general, la aplicación de descuentos en accesorios consistentes en multas y recargos.
- 89 LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA REALIZACIÓN DE UN ANÁLISIS DE RIESGOS.
- 91 Acuerdo por el que se autoriza la Revocación parcial de su similar Aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de noviembre de 2011, en el Punto 5, Apartado II, Inciso C del Orden del día.
- 93 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de su similar, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de marzo del 2018, en el punto 3, apartado VI, inciso 23, del Orden del Día.
- 95 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de su similar, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de enero del 2018, en el punto 11, apartado IV, inciso 19, del Orden del Día.
- 99 Acuerdo por el que se revocan sus similares aprobados en sesiones ordinarias de cabildo de fechas 13 de enero del año 2009 en el punto 4, apartado IV, inciso f del orden del día y 12 de julio del año 2011 en el punto 4, apartado III, inciso b del orden del día; así como la modificación del similar aprobado en sesión ordinaria de cabildo de fecha 5 de abril del año 2011 en el punto 5, apartado I, inciso h del orden del día; y la autorización de la relotificación de la manzana 34, ubicada en avenida de la luz s/n entre las calles Chichimecas y Otomíes del fraccionamiento Cerrito Colorado, Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor.

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 27 de febrero de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la permuta de una fracción del predio ubicado en Avenida Cumbres de Juriquilla sin número, Fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, propiedad del Municipio de Querétaro, por el predio ubicado en Calle Brasil número 36 Colonia Santa María Magdalena, así como la Donación del segundo predio a favor de CARITAS DE QUERÉTARO, I.A.P., y Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab/Ha. y Servicios (H2S)., el que textualmente señala:

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

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propio conforme a la ley y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. El artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal, establece que la representación legal corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través de los síndicos, de terceros o de la dependencia jurídica especializada, que mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento se determine. La representación también podrá delegarse para asuntos de carácter legal o jurisdiccional. El reglamento o acuerdo mediante el cual se haga la delegación de representación tendrá naturaleza de documento público y hará prueba plena en cualquier procedimiento de carácter administrativo o jurisdiccional, sin necesidad de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
3. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece en sus artículos 93 al 101 lo relativo a los bienes municipales y la manera en que estos se conforman, así como la integración del patrimonio de los municipios, mismo que se constituye de los bienes de dominio público, los bienes de dominio privado; los derechos y obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todas aquellas obligaciones y derechos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de la leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios.
4. Que es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal y las demás que le señalan las leyes y los reglamentos vigentes, así como dictaminar el valor de los inmuebles objeto de la operación de adquisición o enajenación.
5. El Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro es de orden público e interés social y tienen por objeto regular el control, régimen y administración de los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
6. Con fundamento en el artículo 3 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, le corresponde al Ayuntamiento Aprobar los cambios de régimen respecto de los bienes que conforman el patrimonio municipal, así como aprobar la autorización de enajenación de bienes del dominio privado del patrimonio municipal
7. Asimismo en el artículo 28 del mismos precepto legal mencionado en el resolutivo 6, que establece que los inmuebles propiedad del municipio podrán ser objeto de permuta cuando se cambie una cosa, por otra o el valor en dinero sea inferior al de la cosa, previa autorización del Ayuntamiento.

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

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

10. Es de señalarse que mediante el Acuerdo por el que se Revocan sus similares autorizados en Sesiones Ordinarias de Cabildo celebradas en fecha 14 de agosto de 2012 y 31 de mayo de 2016, aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de enero de 2018, a través del cual se revocó la solicitud de Mons. José Martín Lara Becerril, en su carácter de Vicario General de la Diócesis de Querétaro, así como integrante del Comité Directivo de CARITAS DE QUERETARO, I.A.P., la donación respecto de las diversas fracciones ubicadas en los límites de Hércules y La Cañada, con superficie total de 2,128.14 m², así como el cambio de uso de suelo, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

11. En fecha 1º de noviembre de 2017, ingresó en la Secretaría del Ayuntamiento, la solicitud del Mons. José Martín Lara Becerril, Vicario General de la Diócesis de Querétaro, así como integrante del Comité Directivo de CARITAS DE QUERETARO, I.A.P., desprendiéndose lo siguiente:

“...para informarle que se tiene la necesidad de construir una Casa para atención a personas vulnerables de la sociedad... Por tal motivo, le comento que después de realizar una verificación en la zona que se determina más viable para la edificación de dicha casa, localizamos un inmueble ubicado en Calle Brasil 36, Col. Santa María Magdalena, con superficie de 1,809.65 m², propiedad del C. Jaime Toscano Sánchez, el cual consideramos idóneo para el proyecto en cuestión...”

12. El 2 de febrero de 2018, se recibió escrito signado por C. Jaime Toscano Sánchez, mediante el cual señaló: *“... le comento que en fechas pasadas se acercaron a mi personas de la Diócesis de Querétaro, los cuales me comentaron que tienen interés sobre de mi predio el cual esta ubicado en la Calle Brasil No. 36, en Santa María Magdalena, el que se pretende utilizar para la edificación de la Casa del Migrante, sin embargo me comentaron que el trámite para que les sea otorgado sería a través del Municipio de Querétaro, por lo que me acerque al mismo, específicamente a la Secretaría de Administración, a fin de manifestarles mi intención de otorgarlo en permuta, para lo cual me comentaron que por parte de la Diócesis ya se había iniciado el trámite en la Secretaría a su cargo, enviándole su informe y el oficio en el cual se propone a cambio una fracción del predio municipal en el Fraccionamiento Cumbres de Juriquilla...”*

“...estoy en la mejor disposición de permutar mi propiedad por \$600,000.00 en efectivo, más la fracción equivalente del predio sugerido por la Secretaría de Administración, al cual ya fui físicamente y me interesó una esquina de él, la cual le señale en un croquis a la Secretaría referida...”, dicha solicitud se radicó en el expediente **011/DAI/2018**.

12.1. El C. Jaime Toscano Sánchez, acredita la propiedad de su predio ubicado en Calle Brasil No. 36 en Santa María Magdalena, mediante la Escritura Pública Número 11,694, de fecha 01 de septiembre de 2014, pasada ante la Fe del Licenciado José Ignacio Paulín Posada, Notario Titula de la Notaría Pública número 7 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 140009/5.

13. Derivado de lo anterior, el 2 de febrero del 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, a través del oficio SAY/DAI/172/2018, dirigido al Secretario de Administración, se le solicitó informe interno al respecto. En contestación el 19 de febrero de 2018, se recibió el oficio DAPSI/DABMI/CIBI/01217/2018, signado por el Director de Administración Patrimonial y Servicios Internos, Lic. José Feliciano Milian Bernal, mediante el cual remite el Informe Técnico número 006/2018, desprendiéndose del contenido, en el que indica que, *“...Respecto a los valores determinados por los avalúos comerciales, se verifica que la superficie del predio municipal que se debe considerar para la permuta es de 492.30 m², considerando que se realice de manera adicional el pago en efectivo por la cantidad de \$600,000.00., remitiendo, copia de la siguiente documentación...”*

13.1. Informe Técnico, Patrimonio Inmobiliario No. De folio 006/2018, emitido por la Secretaría de Administración, del que se desprende lo siguiente:

“...b) Sugerencias: Es conveniente que para que la permuta se tome en cuenta lo siguiente:

1.-Determinar mediante Dictamen Técnico de la Secretaría de Desarrollo Sostenible “SEDESOS”, la viabilidad de lo solicitado, así como el cambio de Uso de Suelo.

- 2.-Se tendría que hacer un deslinde catastral y/o Levantamiento Topográfico para determinar la superficie real del predio para definir las medidas y colindancias del mismo, el cual se tendrá que solicitar a la Dirección Municipal de Catastro.
- 3.-Realizar la subdivisión del predio municipal, a fin de desprender la fracción que será objeto de Permuta, así como especificar a cargo de que dependencia quedara dicha responsabilidad.
- 4.-Respecto a los vendedores determinados por los avalúos comerciales, se verifica que la superficie del predio municipal que se debe considerar para la permuta es de 429.30 m², considerando que se realice de manera adicional el pago en efectivo por la cantidad de \$600,000.00.
- 5.-Respecto a la solicitud realizada por el particular, relativa al pago en efectivo de \$600,000.00, es conveniente la opinión de la Secretaría de Finanzas.
- 6.-Especificar a cargo de quien quedaran los impuestos y derechos que se generen por la publicación, del Acuerdo de Cabildo, de los trabajos técnicos, y de escritura...”

13.2. Dictamen de valor sobre propiedad inmobiliaria DVSP-013/2018, del que se desprende lo siguiente:

“...D I C T A M E N.- Una vez revisados los antecedentes y en base a lo descrito en los Considerandos 4,5 y 6 del presente documento, la Secretaría de Administración considera que el valor de \$2,625,000.00 (DOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), determinado para el predio ubicado en CALLE Brasil 36, Col. Santa María Magdalena, con superficie de 1,809.65 m², y de \$2,025,000.00 (DOS MILLONES VEINTINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) para la fracción de 492.30 m² del predio localizado en Av. Cumbres de Juriquilla S/N, Fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, son procedentes, teniendo en cuenta que la información, datos y resultados técnicos que arrojan los avalúos practicados a los bienes inmuebles de referencia, son calculados y determinados por perito profesional experto en la materia y validados por la Dirección Municipal de Catastro...”

13.3. Escritura Pública 42,312 de fecha 23 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, la cual se encuentra debidamente inscrita bajo el folio inmobiliario 495094/3 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección de Querétaro, en la cual se hizo constar la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de la fracción 2 dos, resultante de la subdivisión del lote de terreno 134, de la manzana 1, del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Cumbres de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta Ciudad, con superficie de 2,139.63 m².

13.4. Asimismo remitió copia del Avalúo comercial de fecha 7 de febrero de 2018, signado por el perito valuador Arq. Ana Luisa Vázquez Ponce, del inmueble ubicado en Calle Brasil número 36 en el Poblado de Santa María Magdalena, desprendiéndose del mismo como valor comercial la cantidad de \$2, 650,000.00.

13.5. De igual manera copia Avalúo comercial de fecha 7 de febrero de 2018, signado por el perito valuador Arq. Ana Luisa Vázquez Ponce del inmueble ubicado en Avenida Cumbres de Juriquilla s/n Fracción 2 de la Subdivisión del lote 134, manzana 1, Fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, desprendiéndose del mismo como valor comercial la cantidad de \$8,699,000.00, y en concreto de una superficie de 492.30 m² con valor comercial de \$2,025,000.00.

14. Mediante los oficios SAY/DAI/242/2018, SAY/DAI/243/2018, SAY/DAI/265/2018, de fechas 16, 19 y 21 de febrero de 2018, respectivamente, a través de los cuales se solicitó al C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, emitiera una opinión técnica fundada y motivada y/o sus consideraciones respecto de lo señalado en los considerandos 11, 12 y 13 del presente Instrumento. Dando contestación mediante oficio **SEDESOC/COU/COU/0210/2018**, a través del cual remite la opinión técnica 032/18, de la que se desprende lo siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Jaime Toscano Sánchez, solicita la permuta de un predio de su propiedad ubicado en Calle Brasil N° 36, Colonia Santa María Magdalena, Delegación Felipe Carrillo Puerto, por una fracción del predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en Calle Avenida Cumbres de Juriquilla s/n, Fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, delegación Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior con la finalidad de que en el predio propiedad del solicitante, se lleve a cabo la construcción de una casa de atención para personas en situación de vulnerabilidad (casa del migrante).

2. Se acredita la propiedad a favor del C. Jaime Toscano Sánchez, del predio ubicado en Calle Brasil N° 36 esquina con calle San José, del poblado de Santa María Magdalena, mediante escritura número 11,694 de fecha 1 de septiembre de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. José Ignacio Paulín Posada, Notario Público Titular de la Notaría Número 7 de esta demarcación notarial, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliarios No. 00140009/0005 de fecha 16 de octubre de 2014.

Conforme a lo referido en la citada escritura e propiedad, el predio ubicado en la Calle Brasil N° 36 esquina con calle San José, del poblado, actualmente colonia de Santa María Magdalena, cuenta con una superficie de 1,809.65 m².

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 134 de la manzana 1, ubicado en Avenida Cumbres de Juriquilla, fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, a favor del municipio de Querétaro, mediante escritura 42,312 de fecha 23 de octubre de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría pública número 35 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro público de la propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 495094/0003 de fecha 12 de noviembre de 2014.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, el predio identificado como lote 134 de la manzana 1, ubicado en Avenida Cumbres de Juriquilla, fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, cuenta con una superficie de 2,139.63 m².

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo 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 011/0002, se encontró que el predio ubicado en Calle Brasil N° 36 esquina con calle San José, de la colonia Santa María Magdalena, cuenta con uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2).

5. La comunidad, actualmente identificada como colonia Santa María Magdalena, se genera dentro de la zona Asentamientos Humanos del ejido Santa María Magdalena, regularizada por Autoridades Agrarias y la entonces denominada Comisión para la Regularización de la tenencia de la Tierra (CORETT), formada de manera natural a través de una estructura vial con calles que se han urbanizado paulatinamente, con predios en los que predominan los usos habitacionales mezclados con actividades comerciales y de servicios de tipo básico principalmente, en donde el citado instrumento de planeación urbana considera su zonificación secundaria para uso habitacional con densidad de población habitacional de 200 hab./ha. (H2), a la que se han integrado desarrollos en la zona poniente con los fraccionamientos de tipo popular y de interés social denominados La Aurora, La Aurora Comercial, y Jardines del Valle.

6. Respecto al predio que se propone para el proyecto, se encuentra en contra esquina con un área en la que se ha establecido equipamiento urbano que incluye una escuela primaria y una plaza cívica mezclada con la vivienda, estando al sur de las vías del ferrocarril a una distancia aproximada de 120.00 metros, con la que se comunica a través de una vialidad local, siendo su cercanía un elemento importante para determinar la ubicación de la casa del migrante, sitio en el que pernoctan grupos de inmigrantes que pasan por la ciudad y que utilizan el ferrocarril como medio de transporte, para lo cual se requiere de un sitio cercano para apoyarlos con alimento, alojamiento y servicios.

Se hace notar que toda vez que el predio propiedad del particular cuenta con un uso de suelo habitacional, para estar en posibilidad de utilizar la totalidad del mismo para servicios, correspondiente a la casa para apoyo al migrante, se requiere modificar el uso de suelo habitacional asignado a uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), que le permita su desarrollo con actividades compatibles con dicha zonificación secundaria.

7. En lo que se refiere al predio municipal propuesto en permuta, correspondiente al lote 134 de la manzana 1, ubicado en Avenida Cumbres de Juriquilla del fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, del que de revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que dicho predio se encuentra dentro de un fraccionamiento que cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H1.5).

Se hace notar que no obstante anterior, de revisión al plano de lotificación del fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, se verificó que el predio forma parte de las áreas transmitidas al municipio para destinarse a Equipamiento Urbano, en base a lo cual el uso de suelo del predio se encuentra catalogado bajo la modalidad de Equipamiento Institucional (EI).

Sin embargo, el H. Ayuntamiento de Querétaro, con fecha 1 de julio de 2016, autorizó el Acuerdo, por el que se autoriza el Plan Estratégico Emergente en materia de infraestructura pluvial y modernización del Camino a Mompaní, dentro de la citada autorización, se aprobó la venta de diversos predios propiedad del municipio, y a su vez se autorizó la modificación de uso de suelo para los predios, dentro de los cuales se autorizó el cambio de uso de suelo para el predio propiedad del municipio propuesto a permutar, y al cual se le otorgó el uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S).

8. El Fraccionamiento Cumbres del Lago se ubica al norponiente de la ciudad, con una tipología de viviendas de tipo residencial, predominando las desarrolladas en uno y dos niveles, que incluye macrolotes para desarrollar vivienda bajo régimen en condominio, el cual cuenta con servicios de infraestructura como red sanitaria, hidráulica, eléctrica y alumbrado público, con vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, colindando el predio en municipal en permuta con macrolotes.

9. Mediante oficio DAPSI/DABMI/CIBI/0121/2018, la Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos, informa que en base a la solicitud del C. Jaime Toscano Sánchez en el que solicita la permuta del predio de su propiedad ubicado en calle Brasil N° 36, con superficie de 1,809.65 m², en Santa María Magdalena por la fracción de un predio propiedad del Municipio ubicado en el fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, informa que para llevar a cabo la permuta, se lleve a cabo un deslinde catastral y/o levantamiento topográfico, se lleve a cabo la subdivisión del predio municipal, toda vez que solamente se otorgará en permuta, una fracción del predio con superficie de 492.30 m².

10. 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 del patrimonio municipal.

11. Adicionalmente 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 del comodato solicitado.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera Viable, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, la permuta del predio propiedad particular ubicado en calle Brasil N° 36, en la colonia Santa María Magdalena de la delegación Felipe Carrillo Puerto, propiedad del C. Jaime Toscano Sánchez, por una fracción del predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la Avenida Cumbres de Juriquilla lote 134 de la manzana 1, del fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, delegación Santa Rosa Jauregui, para la construcción de la casa del migrante, así como el cambio de uso de suelo para el predio localizado en calle Brasil N° 36, de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), por lo que en caso de que el H. Ayuntamiento considere factible lo autorizado se debe cumplir con lo siguiente:

- El H. Ayuntamiento definirá los términos de los contratos de permuta en base a los procedimientos de ley correspondientes, haciendo notar que de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes, donde los gastos generados serán por cuenta del particular. Así mismo deberán quedar establecidas las obligaciones y plazos, en coordinación con la Secretaría de Administración, así como con la Oficina del Abogado General.
- A fin de definir la superficie y ubicación de la fracción del predio municipal a permutar, la Secretaría de Administración en coordinación con la Dirección municipal de Catastro, realizará los trabajos técnicos necesarios, en donde los datos que arrojen dichos trabajos se tomaran como validos para los fines legales correspondientes.
- Respecto al predio particular propuesto a recibir en permuta, el promotor debe presentar el deslinde catastral y/o levantamiento topográfico correspondiente, mismo que debe ser avalado por la Dirección de Catastro, debiéndose tomar como validos los datos que este arrojen, mismos que se tomaran como validos para los fines legales correspondientes.
- A fin de verificar que los valores de los predios a permutar, sean equiparables, es necesario que se lleven a cabo los avalúos comerciales de los predios, emitidos por un perito valuador colegiado, valores que deben ser validados por la Dirección de Catastro, debiendo definirse a costa de quien correrán los gastos que los avalúos referidos generen.
- Respecto a la escrituración de los predios correspondientes, el promotor debe coordinarse tanto con la Secretaría de Administración, como con la oficina del abogado general, a fin de realizar los trámites correspondientes, y en el caso 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.
- A fin de verificar la propiedad del particular a permutar, es necesario que se valide la información proporcionada por el particular, y en su caso verificar la procedencia legal de los documentos presentados en coordinación con la Oficina del Abogado General.
- 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.
- Derivado de lo señalado en el artículo 6, numeral IV y V, del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, en el que se señala que es facultad de la Secretaría de Administración, el Administrar y asegurar la conservación y mantenimiento de los bienes del patrimonio municipal, así como a lo señalado en el Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de octubre del 2015, a través del cual 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, es necesario que la Secretaría de Administración emita su opinión fundada y motivada, en la que manifieste su postura para el otorgamiento de la permuta de predios.
- 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 el comodato solicitado, debiendo presentar evidencia de cumplimiento ante la Secretaría de Administración, al ser la dependencia facultada Administrar y asegurar la conservación y mantenimiento de los bienes del patrimonio municipal.
- El H. ayuntamiento debe definir, quien será el encargado de cubrir los montos correspondientes por el concepto de cambio de uso de suelo, para lo cual el promovente debe coordinarse con la Secretaría de Administración, la Secretaría del Ayuntamiento, a fin de que se definan los términos del otorgamiento de la permuta de predios.

- *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 debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, por el cambio de uso de suelo a otorgar al predio particular 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.*
- *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 y Secretaría de Desarrollo Sostenible.*
- *En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.*

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

15. Mediante el oficio SAY/DAI/251/2018, de fecha 19 de febrero de 2018, a través del cual se solicitó al C.P. Rubén Gerardo Álvarez Lacuma, Secretario de Finanzas, emitiera su opinión debidamente fundada respecto de lo señalado en los considerandos 11, 12 y 13 del presente Instrumento.

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

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

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

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

17. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento las solicitudes referidas en los considerandos 11 y 12, así como el análisis realizado, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: *“Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.”* La Secretaría del Ayuntamiento mediante el oficio SAY/1140/2018 de fecha 21 de febrero de 2018, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II y 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:...*

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

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

18. Por lo anterior, en ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracción II y VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología consideran viable la permuta de una fracción del predio ubicado en Avenida Cumbres de Juriquilla sin número, Fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, propiedad del Municipio de Querétaro, por el predio ubicado en Calle Brasil número 36 Colonia Santa María Magdalena, así como la Donación a favor de CARITAS DE QUERÉTARO, I.A.P., y Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el segundo predio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2018, en el Punto 9, Apartado V, Inciso 13 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“... ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la permuta de una fracción del predio ubicado en Avenida Cumbres de Juriquilla sin número, Fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui propiedad del Municipio de Querétaro, por el predio ubicado en Calle Brasil número 36 Colonia Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con la opinión técnica referida en el considerando 14 del presente instrumento.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la donación del predio ubicado Calle Brasil número 36 Colonia Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto con superficie de 1,809.65 m2 a favor de CARITAS DE QUERETARO, I.A.P., en la inteligencia de que dicha donación surtirá efectos una vez que dicho pedio se dé de alta al Patrimonio Inmobiliario del Municipio de Querétaro, de conformidad con la opinión técnica referida en el considerando 14 del presente instrumento.

TERCERO. SE AUTORIZA 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 Calle Brasil número 36 Colonia Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con la opinión técnica referida en el considerando 14 del presente instrumento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración y a la Secretaría de Finanzas, esta última por conducto de la Dirección Municipal de Catastro, para que en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Sostenible, realicen los trabajos técnicos correspondientes a fin de que se determinen las medidas y colindancias del predio a permutar, en base a los trabajos técnicos que se hagan en campo, tomándose como válidos los resultados que éstos arrojen; asimismo deberán llevar a cabo el proceso de subdivisión del predio propiedad municipal, en el entendido de que los gastos que se generen con motivo de dichos trabajos correrán por cuenta del Municipio de Querétaro.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General y en coordinación con las áreas correspondientes, lleve a cabo los trámites y/o procedimientos necesarios a efecto de que se dé cumplimiento a la formalización en escritura pública de los resolutivos PRIMERO Y SEGUNDO del presente Acuerdo, con costo a cada beneficiario de predio, quien deberá remitir copia certificada de dichas Escrituras a las Secretarías de Ayuntamiento, Administración y Desarrollo Sostenible.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Administración a través del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, una vez que el predio ubicado en Calle Brasil número 36 Colonia Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, sea propiedad Municipal se sirva emitir el Criterio de racionalización correspondiente derivado de la solicitud de donación a favor de CARITAS DE QUERETARO, I.A.P., remitiendo copia del mismo a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

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 CARITAS DE QUERETARO, I.A.P., 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.

OCTAVO. El promotor tiene un plazo de 10 días contados a partir de la notificación del presente para informar en la Secretaría de Finanzas el número de cuenta descrita en el considerado 13 del presente instrumento.

NOVENO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas en coordinación con la Secretaría de Administración eroguen la cantidad descrita en el considerando 13 del presente Acuerdo, a la firma de la Escritura de Permuta, debiendo remitir la constancia de su cumplimiento a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

DÉCIMO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que en el momento oportuno, realice los trámites correspondientes en el inventario de bienes inmuebles patrimonio del Municipio.

DÉCIMO PRIMERO. Se instruye a CARITAS DE QUERETARO, I.A.P., dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica que emita la Secretaría de Desarrollo Sostenible, referida en el considerando 14.

DÉCIMO SEGUNDO. Se instruye a CARITAS DE QUERETARO, I.A.P., solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

DÉCIMO TERCERO. Deberá CARITAS DE QUERETARO, I.A.P., utilizar el bien inmueble en un plazo que no exceda de dos años a partir de se formalice la donación en Escritura Pública, de conformidad con el artículo 30 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro.

DÉCIMO CUARTO. Se instruye a la Oficina del Abogado General para que de manera conjunta con la respectiva notaría se inserte en la Escritura Pública de donación, la siguiente cláusula: Ambas partes concuerdan y están conformes que, el incumplimiento a las condicionantes establecidas en el Acuerdo por el que se Autorizó la permuta de una fracción del predio ubicado en Avenida Cumbres de Juriquilla sin número, Fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, propiedad del Municipio de Querétaro, por el predio ubicado en Calle Brasil número 36 Colonia Santa María Magdalena, así como la Donación del segundo predio a favor de CARITAS DE QUERÉTARO, I.A.P., y Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab/Ha. y Servicios (H2S), aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de febrero de 2018; dará lugar a iniciar el procedimiento de revocación del propio Acuerdo, independientemente del presente instrumento.

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

DÉCIMO SEXTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal y a la Secretaría de Administración para que den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas a través del presente Acuerdo y remitan copias de las constancias que acrediten su cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

DÉCIMO SÉPTIMO. En caso de que CARITAS DE QUERETARO, I.A.P., no iniciare la utilización de bien dentro del plazo previsto, o habiéndolo hecho le dé un uso distinto, sin la previa Autorización del H. Ayuntamiento, se procederá a dar inicio del procedimiento de revocación del presente Acuerdo y sus mejoras pasarán a favor del Municipio de Querétaro.

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 a CARITAS DE QUERETARO, I.A.P., 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 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 las Síndicos Municipales y a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Abogado General, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto, y notifique al C. Jaime Toscano Sánchez y a CARITAS DE QUERETARO, I.A.P., a través de su Representante Legal...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 28 DE FEBRERO DE 2018, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

M. EN D. 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 23 veintitrés de octubre 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 Comercial y de Servicios (CS), para una fracción, del predio ubicado en Avenida 5 de febrero N° 4, localizado en la Zona Industrial Benito Juárez, 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 FRACCION II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCION II, 28 FRACCIONES IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 1, 25, 28 FRACCION II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

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

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para una superficie de 134.69 m2 del predio ubicado en Avenida 5 de Febrero, N° 4, Localizado en la Zona Industrial Benito Juárez, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, mismo que se identifica con la calve catastral 14 01 001 26 003 004.

9. En fechas 2 de octubre y 15 de noviembre de 2017, se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por los C. Jorge Guerrero Estrada y Darío Hernán Beccio Lorefice, el primero de ellos en su carácter de Representante Legal de La Persona Moral denominada CNH de México, S.A. de C.V., mediante el cual solicitan lo siguiente:

“...cambio de Uso de Suelo, esto exclusivamente en el espacio destinado para la ubicación de la tienda de conveniencia, ubicación que se especifica en el Anexo 4 de la presente Solicitud (Croquis del predio en cuestión), de Industria con área Administrativa a Tienda de Conveniencia.”

Lo anterior para una superficie de 134.69 m2 del predio ubicado en Avenida 5 de Febrero, N° 4, Localizado en la Zona Industrial Benito Juárez, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, mismo que se identifica con la calve catastral 14 01 001 26 003 004; radicándose dicha petición en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **267/DAI/2017**.

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

10.1. Escritura Pública 6,124 de fecha 25 de febrero de 1958, pasada ante la fe del Lic. Javier Correa Field, Notario Público número 95 del entonces Distrito federal, a través de la cual se formaliza la constitución de la Persona moral denominada “MASSEY FEERGUSON DE MÉXICO”, S.A., misma que a través de la escritura pública 4,169 de fecha 22 de diciembre de 1979, pasada ante la fe del Lic. Jesús Montaña García, notario número 60 con ejercicio en el Primer Distrito, formaliza el cambio de denominación a “AGROMAK”, S.A., asimismo a través de la escritura pública número 13,061 de fecha 3 de diciembre de 1984, pasada ante la fe del Lic. Jesús Montaña García, Notario número 60 con ejercicio en el Primer Distrito se formaliza la transformación de Sociedad Anónima a Sociedad Anónima de Capital Variable; de igual manera a través de la escritura pública número 85,175 de fecha 21 de mayo de 1987, pasada ante la fe del Lic. Graciano Contreras Saavedra, Notario número 54 del entonces Distrito Federal, a través de la cual se formaliza el cambio de denominación a “FABRICA DE TRACTORES AGRÍCOLAS”, S.A. de C.V., ahora bien mediante la escritura pública 43,316 de fecha 31 de agosto de 1993, otorgada ante la fe del Lic. Manuel García Cirilo, Notario público número 62 con ejercicio en el primer distrito, se formaliza el cambio de denominación a “NEW HOLLAND DE MÉXICO”, S.A. DE C.V., y mediante la escritura pública número 1,803 de fecha 25 de febrero de 2004, pasada ante la del Lic. Juan Manuel García García, Notario titular de la Notaria Pública número 129 del Primer Distrito de Nuevo León, a través de la cual se hace constar el cambio de denominación a “CNH DE MÉXICO”, S.A. de C.V..

10.2. Escritura Pública No. 33,124 de fecha 9 de marzo de 1966, pasada ante la fe del Lic. Jesús Castro Figueroa, Notario Público Número 38 del entonces Distrito Federal, mediante la cual se acredita la propiedad del predio que nos ocupa.

11. Mediante los oficios SAY/DAI/2094/2017 y SAY/DAI/2460/2017 de fechas 12 de octubre y 7 de diciembre ambos de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, en términos de lo dispuesto en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a la petición de referencia.

12. Que en cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento, la opinión técnica 269/17 relativa al Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para una fracción con superficie de 134.69 m2 del predio ubicado en Avenida 5 de Febrero de N° 4, Zona Benito Juárez, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaria del Ayuntamiento, los **CC. Jorge Guerrero Estrada y Darío Hernán Beccio Lorefice, Director de Finanzas y Contralor de la empresa denominada CNH de México S.A. de C.V. respectivamente, solicitan el Cambio de Uso de Suelo exclusivamente para una fracción con superficie de 134.69 M² del predio ubicado en Avenida 5 de Febrero N° 4, en la denominada Zona Industrial Benito Juárez, el cual cuenta con una superficie de 143,779.08 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 001 26 003 004; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**

Lo anterior con la finalidad de ubicar en una fracción de la superficie total del predio, en el que se ubica las instalaciones de una industria, una tienda de autoservicio, para uso exclusivo de los trabajadores de la empresa.

2. Se acredita la propiedad de un terreno localizado en la Zona Industrial Norte de la ciudad de Querétaro, con superficie de 143,779.08 m², a favor de Massey Ferguson de México S.A. de C.V., mediante escritura pública número 33,124 de fecha 9 de

marzo de 1966, documento pasado ante la fe del Lic. Jesús Castro Figueroa, Notario número 38 del Distrito Federal, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la Partida número 289, Libro 75 serie A, de la Sección Primera de fecha 19 de marzo de 1966.

3. Mediante la Escritura Pública número 30,460 de fecha 28 de noviembre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 129 del Primer Distrito Registral de Estado de Nuevo León, se llevó a cabo la Protocolización del Acta de la Sesión del Consejo de Administración de la Sociedad denominada CNH de México, Sociedad Anónima de Capital Variable, en la cual se nombra como Director de Finanzas y Contralor de la empresa denominada CNH de México S.A. de C.V. respectivamente a los señores Jorge Guerrero Estrada y Darío Hernán Beccio Lorefice, a los cuales les fue concedido un Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, dicho documento se encuentra inscrito en el Folio Mercantil Electrónico No. 4225*9 de fecha 10 de diciembre de 2007.
4. Habiendo consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º. de abril de 2008, y que se encuentra inscrito en el Registro Público de La Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el Folio Plan Desarrollo 013/0002, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo de Industria Pesada (IP).

Es de destacar que una vez que se verificó en la tabla de usos de suelo, misma que forma parte de la Normativa del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el establecimiento de una tienda de conveniencia en predios con uso de suelo de Industria Pesada (IP), es considerada como uso prohibido.

5. Previamente y de conformidad con lo anterior, con fecha 31 de octubre de 2013, la Dirección de Desarrollo Urbano emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201309542, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Industria Pesada (IP), sobre carretera Federal, en base a lo cual una vez analizada su petición y estar considerado lo solicitado como permitido, se dictamina factible la ampliación del Dictamen de Uso de Suelo Expediente No. 54 de fecha 31 de octubre de 1985 para una Industria con Área Administrativa.
6. Posteriormente y con fecha 11 de abril de 2017, La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201704350, en la que se señala que el predio en estudio se encuentra localizado en zona de Industria Pesada (IP), sobre carretera Federal, por lo que en base a su ubicación y al uso pretendido, se determina no viable ubicar una tienda de conveniencia (OXXO) anexa a una Industria con Área Administrativa autorizada, toda vez que lo pretendido está considerado como uso prohibido conforme a la Tabla de Usos que forma parte de la Normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente.
7. Posteriormente con fecha 19 de enero de 2017, se emite la Licencia de Construcción para el predio ubicado en Avenida 5 de Febrero No. 2117, Zona Industrial Benito Juárez en la que se autoriza la Regularización de construcción de una superficie de 27,016.25 m², la Validación de 43,162.25 m², Áreas Descubiertas de 6,825.84 m² (Estacionamiento) y el Alineamiento de 920.33 m.l. para una Industria con área administrativa.
8. El promotor señala en su petición que requiere el cambio de uso de suelo, únicamente con respecto de una fracción con superficie de 134.69 m², para la instalación de una tienda de conveniencia, la cual de acuerdo con la información presentada por el promovente, estará colindante a un área jardinada, en las inmediaciones del estacionamiento localizado al interior del predio, haciendo notar que por la ubicación de la tienda de conveniencia dará servicio exclusivamente al personal que labora al interior de la empresa, tanto de las actividades administrativas como de la industria existente, con una construcción que contará con los siguientes elementos: Área destinada al local, una bodega con sanitario y cuarto frío, siendo que por su carácter de servicios interno no presenta propuesta de estacionamiento, lo que se deberá cubrir con el estacionamiento general existente en el predio.
9. Respecto al predio en que encuentra la industria, forma parte de la zona conocida como “Zona Industrial Benito Juárez”, en la que se han establecido industrias de tipo pesado y actividades de servicio complementarios, con acceso a través de la carretera Federal 57 Querétaro – San Luis Potosí (Avenida 5 de Febrero), vialidad de carácter regional y urbano que cuenta con 12 carriles de circulación, de los cuales 6 cuentan con sentido de circulación de norte a sur y los 6 restantes en sentido sur a norte, en donde los sentidos de circulación se encuentran separados por camellones habilitados con áreas verdes.
10. De inspección a la zona, se observó que el área en estudio, se localiza al interior de un predio que corresponde a las instalaciones de una empresa con carácter industrial, predio que cuenta con frente a la carretera Federal 57 Querétaro – San Luis Potosí (Avenida 5 de Febrero), la cual se desarrolla a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, localizándose el predio en una zona eminentemente de carácter industrial en donde se cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, además de que al frente del predio se cuenta con el paso de transporte público, el cual cuenta con una frecuencia de servicio continuo en el sitio.

11. Adicionalmente se observa que el predio en el que se encuentra la superficie de terreno en estudio, está delimitada en su perímetro, con un enrejado, y en su interior se ubican las edificaciones de una industria, en donde adicionalmente se cuenta con área de estacionamiento, áreas jardinadas, y el acceso a las instalaciones se encuentra delimitado.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de Industria Pesada (IP) a uso Comercial y Servicios (CS), para una fracción con superficie de 134.69 m² del predio ubicado en Avenida 5 de Febrero N° 4, localizado en la zona industrial Benito Juárez, la cual cuenta con una superficie de 143,779.08 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 001 26 003 004; delegación municipal Félix Osores Sotomayor.**

Lo anterior en virtud de que el predio cuenta con condiciones de ubicación y superficie adecuada para que en su interior, se ubique una tienda de conveniencia, que brinde servicio principalmente a los empleados y trabajadores de la industria que se ubica en el sitio, al tratarse de un actividad de mediana intensidad, que no modifica las condiciones existentes actualmente en el sitio, y al ubicarse en una zona consolidada, contribuyendo en la complementación de espacios de apoyo a la zona, por lo que el uso que se pretende dar al inmueble no modifica la estructura urbana del sitio, al encontrarse en un área consolidada, adicionalmente, se apoya a lo señalado en el eje 4 del citado plan, 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 necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio para su actividad, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro 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 para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Se deben respetar los horarios de funcionamiento que le sean señalados en la licencia de funcionamiento correspondiente, así como los niveles de ruido permitido que para tal efecto le marque la dependencia competente, así como realizar sus actividades al interior del inmueble, ya que no se permitirá estacionar vehículos sobre la vía pública, a fin de no afectar la vitalidad urbana de la zona, así como no ocupar con vehículos las banquetas.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, en donde la participación requerida será definida por las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.

- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.
- En caso de autorizar el H. Ayuntamiento **el cambio de uso de suelo se Industria Pesada (IP) a uso Comercial y Servicios (CS), para una fracción con superficie de 134.69 m² del predio ubicado en Avenida 5 de Febrero N° 4, localizado en la zona industrial Benito Juárez, la cual cuenta con una superficie de 143,779.08 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 001 26 003 004; delegación municipal Félix Osores Sotomayor**, deberá pagar los derechos, impuestos y/o aprovechamientos conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2018.
- 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/510/2018 de fecha 17 de octubre de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para una fracción con superficie de 134.69 m² del predio ubicado en Avenida 5 de Febrero de N° 4, Zona Benito Juárez, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, lo anterior de conformidad con la opinión técnica 269/17 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 23 veintitrés de octubre de 2018, en el Punto 8, Apartado III, Inciso 19 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para una fracción del predio ubicado en Avenida 5 de febrero N° 4, localizado en la Zona Industrial Benito Juárez, 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 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, y a la Dirección Municipal de Catastro 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 269/17 citada en el Considerando 12 de éste instrumento, 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; 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 de su autorización, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO. Se instruye al promotor del acto administrativo, con la finalidad de determinar la recaudación del impuesto, para que una vez notificado y sabedor de dicho acuerdo de cabildo a través de cédula correspondiente y en un plazo no mayor a 30 días, remita el valor comercial para fines hacendarios, mediante un avalúo elaborado por perito valuador con registro ante la Secretaría de Gobierno, para que la Dirección Municipal de Catastro determine el incremento del valor de bienes inmuebles, dependencia encargada con atribuciones de valuación inmobiliaria, documento que tendrá que remitir en original a la Dependencia antes citada y copia simple a la Secretaría del Ayuntamiento. Plazo improrrogable y determinante para llevar a cabo la revocación del acuerdo

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

SÉPTIMO. 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, 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, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal de Félix Osores Sotomayor, y notifique a la Persona Moral denominada "CNH DE MÉXICO", 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 24 VEINTICUATRO DE OCTUBRE DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

**MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
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 el Incremento de Densidad de Población a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio ubicado en calle Senda de las Calandrias, identificado como Lote 5, Manzana XIX, Sección Segunda, Fase A, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

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

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Incremento de Densidad de Población a 400 hab./ha (H4), para el predio ubicado en calle Senda de las Calandrias, identificado como Lote 5, Manzana XIX, Sección Segunda, Fase A, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

9. El 07 de agosto de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Luis Enrique Delgado Díaz Lopez, Administrador Único de la persona moral denominada "Solarium Vita" S.A de C.V., mediante el cual solicita el Incremento de Densidad de Población a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio ubicado en calle Senda de las Calandrias, identificado como Lote 5, Manzana XIX, Sección Segunda, Fase A, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, radicándose el expediente **168/DAI/2018**.

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

10.1 Escritura Pública número 30,619 de fecha 14 de agosto de 2013, pasada ante la fe del licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular de la Notaría Pública número 21 de la Demarcación Notarial de Querétaro, en la cual se hace constar la constitución de la Persona Moral denominada "Solarium Vita" S.A de C.V.

10.2 Escritura Pública número 114,576 de fecha 20 de junio de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública número 4, de la Demarcación Notarial de Querétaro, en la cual se nombra como Administrador Único de la de la Persona Moral denominada "Solarium Vita" S.A de C.V., al C. Luis Enrique Delgado Díaz Lopez

10.3 Escritura Pública número 115,516 de fecha 13 de octubre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública número 4, de la Demarcación Notarial de Querétaro, por la cual se hace constar la propiedad del predio.

11. Mediante oficio SAY/DAI/1555/2018, del 31 de agosto de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a 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 correspondiente al Incremento de Densidad de Población a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio ubicado en calle Senda de las Calandrias, identificado como Lote 5, Manzana XIX, Sección Segunda, Fase A, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

"... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el C. Luis Enrique Delgado Díaz, en su carácter de Administrador único, solicita el incremento de densidad de población de habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha (H3) a uso habitacional con densidad de población de 400 Hab./ha (H4), para el predio identificado como lote 5 de la manzana XIX, Segunda Sección, Fase A, ubicado en la Senda de Calandrias s/n Fraccionamiento Milenio III; identificado con clave catastral 14 01 001 16 092 005 y superficie de 570.51 m2, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior toda vez que el solicitante pretende desarrollar un número mayor de viviendas a las posibles a establecer en el predio en estudio.

2. A través de la escritura 114,576 de fecha 20 de junio de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública número 4 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Mercantil denominada "Solarium Vita" S.A. de C.V., por medio de la cual se otorga el nombramiento de Administrador Único y poder general para pleitos y cobranzas a favor del Señor Luis Enrique Delgado Díaz López. Documento inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el número de control interno 201700129361 de fecha 06 de julio de 2017.

3. Mediante escritura pública número 115,516, de fecha 13 de octubre de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública número 4 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se acredita la propiedad del predio identificado como lote 5 de la manzana XIX, Segunda Sección, Fase A, ubicado en Senda de Calandrias s/n Fraccionamiento Milenio III a favor de la sociedad Mercantil denominada "Solarium Vita" S.A.A de C.V., documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el sello Electrónico de Registro, en el folio inmobiliario 00214206/006 de fecha 14 de febrero de 2018.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad referida, el Lote 05 de la Manzana XIX, Sección Segunda, Fase A Fraccionamiento Milenio III, cuenta con una superficie de 570.51 m² y se identifica con clave catastral 14 01 001 16 092 005.

4. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del 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 de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º de abril de 2008, indica que el predio en estudio se encuentran en una zona de uso habitacional con densidad de población 300 Hab./Ha. (H3).

5. Así mismo y con base en la Norma Técnica Complementaria del Fraccionamiento Milenio III Fase A y B, documento técnico jurídico de población urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de julio de 2009 y publicado en la Gaceta Municipal no. 64 con fecha de 18 de agosto de 2009, indica que el predio se encuentra localizado en la zonificación habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).

6. De conformidad con lo señalado en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201713976, con fecha 23 de noviembre de 2017, en la que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 300 hab/ha. (H3), adicionalmente se señala que de conformidad con la norma técnica complementaria del fraccionamiento Milenio III, Fase A y B, aprobada por el H. Ayuntamiento de Querétaro, la cual indica que el predio se encuentra ubicado en zonificación (H3), y con base a la ubicación, al uso pretendido y a la superficie del predio, se determina no viable ubicar cinco (5) departamentos bajo el régimen de propiedad en condominio; señalando que el número máximo de viviendas será de tres (3) departamentos, esto en relación a la superficie del predio y a la densidad de población de la zona indicada en el plan parcial referido.

7. El fraccionamiento Milenio III corresponde a un desarrollo inmobiliario proyectado con un carácter habitacional, predominando la vivienda de tipo residencial medio-alto, en sus Secciones “A” y “B”, con construcciones predominantes en uno y dos niveles para la vivienda. Adicionalmente al interior del fraccionamiento se han desarrollado diversos conjuntos habitacionales en condominio vertical, sin rebasar la densidad de población asignada para el fraccionamiento y a lo señalado en la Norma Técnica del fraccionamiento, los cuales se localizan principalmente sobre la vialidad denominada Camino Real de Carretas, en donde se genera una entremezcla de actividades comerciales de servicios de baja y mediana intensidad.

8. De conformidad con la información presentada por el solicitante, si bien en uno de sus escritos refiere que solicita una densidad de población de 400 hab/ha. para llevar a cabo un proyecto de 5 viviendas, posteriormente manifiesta en un nuevo escrito de su interés por contar con una densidad de población de 400 hab./ha. para llevar a cabo la construcción de 7 viviendas, y para lo cual presenta una propuesta de proyecto, en donde considera llevar a cabo una edificación vertical de 8 niveles, en donde se consideran 5 niveles por debajo de nivel de banqueta y tres niveles adicionales a partir del nivel de banqueta, que de acuerdo al proyecto se encuentra con los siguientes espacios por nivel:

Planta Nivel Sótano: Salón de eventos, gimnasio, terraza y jardín.

Planta Nivel -4 y -3: Un departamento por nivel.

Planta Nivel -2 y 1: Cuarto de máquinas y un departamento por nivel.

Planta Nivel 0: Un departamento y área de estacionamiento con capacidad de 15 vehículos.

Planta Nivel 1 y Nivel 2: Un departamento por nivel.

Planta Azotea: Ducto de escaleras y azotea.

9. Derivado de lo anterior el promotor solicita el incremento de densidad de población de Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3), asignado al predio, a Habitacional con densidad de población de 400 hab./Ha (H4), con lo que se pretende dar un mayor aprovechamiento al mismo debido a la pendiente descendente con la que cuenta el predio y que conforme a la densidad de población asignada y dada la superficie de 570.51 m² con que cuenta, se podrían desarrollar 3 viviendas actualmente, no obstante y con la densidad de población solicitada de 400 Hab./Ha, estaría en posibilidad de desarrollar un máximo de 5 viviendas, sin embargo para el desarrollo del proyecto presentado para 7 viviendas, requiere una densidad de población de 660 Hab./Ha.

10. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el acceso al predio es por medio de la vialidad denominada Camino Real de Carretas, la cual conecta directamente con Senda de Calandrias, vialidad desarrollada a base de concreto estampado la cual se encuentra en buen estado de conservación, así mismo, al frente del predio se cuenta con banquetas y guarniciones, construidas a base de concreto siendo las banquetas de concreto estampado y las guarniciones en acabado aparente, ambas en muy buen estado de conservación. Actualmente el predio se encuentra libre de construcción alguna, contando con la presencia de vegetación ligera y rocas en su interior, así mismo se observó que el predio presenta un desnivel topográfico bastante considerable hacia su parte posterior. El fraccionamiento cuenta con una infraestructura óptima y servicios de red sanitaria, hidráulica y

eléctrica, cuenta con alumbrado público, sistema de recolección de basura y servicio de transporte público continuo en la zona, a una distancia aproximada de 200 metros al sur del predio, sobre la vialidad denominada Camino Real de Carretas.

OPINION TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se pone a consideración del Ayuntamiento, el incremento de densidad de población de Habitacional con densidad de población 300 Hab./Ha. (H3) a Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4), para el predio identificado como lote 5 de la manzana XIX, Segunda Sección Fase A, ubicado en Senda de Calandrias s/n Fraccionamiento Milenio III: con clave catastral 14 01 001 16 092 005 y superficie de 570.51 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, y en caso de que se considere viable y se apruebe lo solicitado por parte del Ayuntamiento de Querétaro, se debe condicionar a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, los propietarios deben dotar de 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 sin corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio 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 de 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 se de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operadora 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 y organismo operador correspondiente, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en caso de 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.
- 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.
- Con la autorización otorgada, no se autoriza el proyecto presentado, por lo que para obtener los permisos correspondientes, debe llevar a cabo el trámite 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.
- 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 del cumplimiento, de las condicionantes que le hayan sido impuestas para su desarrollo.
- Toda vez que únicamente se solicita el incremento de densidad de población, en caso de que el Ayuntamiento autorice lo solicitado, se deben respetar los parámetros normativos correspondientes al uso de suelo origen.
- 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 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 el H. Ayuntamiento lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya la densidad de población, la cual corresponde a 300 hab./ha.
- 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 alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, éste serán resueltos por los participantes y la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad 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. Asimismo mediante oficio SAY/DAI/1556/2018 de fecha 2018, la Secretaría de Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y según lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro.

14. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la opinión citada, 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.”

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 Incremento de Densidad de Población a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio ubicado en calle Senda de las Calandrias, identificado como Lote 5, Manzana XIX, Sección Segunda, Fase A, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...”

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio ubicado en calle Senda de las Calandrias, identificado como Lote 5, Manzana XIX, Sección Segunda, Fase A, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 12 de presente Acuerdo.

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

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

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 12 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Villa Cayetano Rubio y notifique a la persona moral denominada "Solarium Vita" S.A de C.V., a través de su representante legal".

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ÉSTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su Artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable 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 el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la modificación de la Estructura Orgánica de la Administración Pública Municipal, en su Resolutivo Quinto se autoriza el cambio de nomenclatura de la Secretaría de Desarrollo Sustentable para quedar como Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

c) Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 09 de octubre de 2018 mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, 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 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.

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.

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

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

6. Mediante escrito de fecha 18 de junio de 2018 dirigido a la Secretaría de Desarrollo Sostenible la Lic. Ma. del Rocío Vera Cabrera, solicita el **Reconocimiento Jurídico como vía pública y Asignación de Nomenclatura para la vialidad** que se ubica en la Fracción 3 del predio conocido como Rancho El Colmenar, en el parámetro sur del Fraccionamiento "Sonterra", en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de ésta Ciudad, y requieren que cuenten con nombres reconocidos y autorizados, en base a lo cual se solicita ante ésta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública 19,442 de fecha 1 de julio de 2008, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 34793/1, de fecha 16 de junio de 2009; se hace constar la constitución de la sociedad mercantil denominada "Sonterra, Grupo Desarrollado, Sociedad Anónima de Capital Variable. Así mismo se designa al señor Salvador Sánchez Espinosa, como Apoderado "A" y a los señores Juan Arturo Torres Landa Urquiza y Juan Andrés Torres Landa Urquiza designados como Apoderados "B", otorgando los siguientes poderes de la sociedad, a fin que los ejerciten con las siguientes facultades 1- Poder General para Actos de Administración en Cuanto Asuntos Laborales; 2- Poder General para Pleitos y Cobranzas; 3- poder para Representar a la Sociedad; 4- Poder General para Actos de Administración, 5- Poder para Actos de Dominio; 6-Poder General para Suscribir Títulos de Crédito; 7- Poder General para Otorgar poderes especiales o generales y/o delegatorios a terceros; Poder con facultades expresas para administrar cuentas bancarias.
2. Escritura pública número 22,419, de fecha 3 de abril de 2009, pasada ante la fe del licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35 de esta demarcación notarial, se hace constar la Protocolización de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada "Sonterra Grupo Desarrollador", S.A de C.V. donde se otorga poder a favor de los Señores Moisés Miranda Álvarez, Gerardo Proal de la Isla, Norberto Alvarado Alegría, Miguel Ángel Juárez Calzada, Contador Público María Dolores Leyva Rojas, Rubén Pozas Gutiérrez, Antonio Donaciano García Acuña y Ma. Del Rocío Vera Cabrera, Poder para Actos de Administración, Poder General para Actos de Administración en Cuanto Asuntos Laborales, Poder General para Pleitos y Cobranzas y Poder para Representar a la Sociedad.
3. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante la licencia número FUS200800694 de fecha 14 de noviembre de 2008, autoriza la subdivisión del predio con clave catastral 140102165418567, perteneciente a al predio conocido como Rancho El Colmenar, en 3 Fracciones con las siguientes superficies:

Fracción	Superficie M²
Fracción 1	951,537.53
Fracción 2	6,900.18
Fracción 3	22,020.66

De las cuales la Fracción 3 con superficie de 22,020.66 m², queda condicionada a urbanizar y dotar de la infraestructura necesaria así como transmitir al Municipio de Querétaro mediante escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad a Título gratuito por concepto de vialidad, para dar cumplimiento al resolutivo tercero del Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006.

4. Mediante escritura número 60,214 de fecha 13 de febrero de 2012, emitida por la Licenciada Ana Laura Ordaz González, Notario Público Titular de la Notaría Número Cinco de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, mediante el folio inmobiliario 00332573/0002 de fecha 21 de agosto de 2012, se hace constar la donación que celebran de una parte Salvador Sánchez Espinosa, y el Municipio de Querétaro, de la Fracción 3 resultante de una subdivisión del predio conocido como Rancho El Colmenar, Delegación Felipe Carrillo Puerto, con superficie de 22,020.66 m².
5. De conformidad con lo señalado por los planes parciales de desarrollo urbano de la delegación Felipe Carrillo Puerto, instrumento técnico jurídico de planeación urbana aprobados en Sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1 de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 22 de abril del 2008, se tiene considerada al predio conocido como El Colmenar, en zona para uso habitacional con densidad de población de 400 hab/ha (H4), teniendo consideradas vialidades existentes en el predio, dentro de la estructura vial de la zona.
6. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de agosto de 2012, se aprobó el acuerdo relativo a la autorización provisional para venta de Lotes de las Etapas 3 y 5, así como el reconocimiento jurídico como Vía Pública y autorización de

Nomenclatura de la vialidad ubicada en el paramento norte del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Los Viñedos”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo puerto, con una longitud de 660.00 m.l.

7. Mediante oficio SSPM/DAAP/1725/2015, de fecha 15 de julio de 2015, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización del Proyecto de Alumbrado de la vialidad Miguel Hidalgo, colindante al Fraccionamiento Sonterra.
8. La sección de la vialidad objeto del presente estudio, se desarrolla en la Fracción 3, al suroeste del Fraccionamiento Sonterra, siendo una continuidad de la vialidad “Miguel Hidalgo”, que proviene de la comunidad “San Pedro Mártir”, contando con una longitud de 640.00 m.l. la cual complementa la superficie de 22,020.66 m² (Fracción 3 del pedio conocido como Rancho el Colmenar) cuya sección DE 660.00 m.l. de longitud fue otorgado el reconocimiento jurídico como Vía Pública y autorización de Nomenclatura aprobado mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de agosto de 2012.
9. En visita física al sitio, por parte del personal adscrito a esta Secretaría, se verifico que la vialidad se encuentra ejecutada contando con pavimento asfáltico, arroyo vial de 7.69 m.l. delimitado por guarnición de concreto tipo trapezoidal de 0.30 m.l. y un canal abierto con sección de 5.00 m.l., ambos en el paramento norte; banquetta de concreto hidráulico con una sección de 1.40 m., en el paramento sur; además de contar con luminarias de alumbrado público ancladas en postes de la red de energía eléctrica.
10. En lo que respecta a la nomenclatura propuesta para la sección de vialidad que se reconoce, esta se indica en el plano anexo y es la siguiente:
 - Miguel Hidalgo
11. Una vez revisado la propuesta de nomenclatura se verificó que la vialidad denominada “Miguel Hidalgo” es continuidad de una vialidad ya reconocida proveniente de la comunidad “San Pedro Mártir”, por lo que se considera factible la nomenclatura propuesta.
12. El promotor deberá cubrir el pago correspondiente de los derechos de nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018.

NOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$663.34	\$66.09	
MIGUEL HIDALGO	640.00	\$3,980.03	\$264.37	\$4,244.40
			TOTAL	\$4,244.40

(Cuatro mil doscientos cuarenta y cuatro pesos 40/100 M.N.)

13. 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 el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Asignación de Nomenclatura de la vialidad, la cantidad de \$2,011.78 (Dos mil once pesos 78/100 M.N.).
14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo al reconocimiento de la vialidad, la cantidad de \$2,011.78 (Dos mil once pesos 78/100 M.N.).

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría tiene a bien aprobar los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, no tiene inconveniente en emitir el **Reconocimiento Jurídico como vía pública para una sección de la vialidad “Miguel Hidalgo”**, ubicada en el predio Fracción 3, Rancho El Colmenar, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto.
2. Respecto a la **NOMENCLATURA** de las vialidades que se reconocen, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** para la autorización de la nomenclatura de la vialidad, para quedar de la siguiente manera:
 - Miguel Hidalgo

3. 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 pagos correspondientes a:
- Derechos de nomenclatura, como lo señala el Considerando 12, del presente Dictamen.
 - La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Asignación de Nomenclatura de la vialidad, como lo señala el Considerando 13, del presente Dictamen.
 - La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo al reconocimiento de la vialidad, como lo señala el Considerando 14, del presente Dictamen.

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.

4. La empresa "Sonterra, Grupo Desarrollador", Sociedad Anónima de Capital Variable, será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades producto de la presente Autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal. Lo anterior con fundamento en el Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
5. La empresa "Sonterra, Grupo Desarrollador", Sociedad Anónima de Capital Variable, deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, tiene a bien aprobar los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO. SE OTORGA, a la empresa "Sonterra, Grupo Desarrollador", Sociedad Anónima de Capital Variable, **la Autorización para el Reconocimiento Jurídico como vía pública para una sección de la vialidad "Miguel Hidalgo"**, ubicada en el predio Fracción 3, Rancho El Colmenar, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto.

SEGUNDO. SE OTORGA la Autorización de la NOMENCLATURA de la sección de la vialidad ubicada en el predio Fracción 3, Rancho El Colmenar, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, conforme a lo establecido en los Considerandos número 6 y 7 del Dictamen Técnico, así como el punto 2 de los Resolutivos del Dictamen, señalados dentro del presente Acuerdo, como a continuación se enlista:

- **Miguel Hidalgo**

TERCERO. Derivado de lo anterior y para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal por concepto de Derechos de Nomenclatura, la siguiente cantidad:

DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$663.34	\$66.09	
MIGUEL HIDALGO	640.00	\$3,980.03	\$264.37	\$4,244.40
TOTAL				\$4,244.40

(Cuatro mil doscientos cuarenta y cuatro pesos 40/100 M.N.)

CUARTO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Asignación de Nomenclatura y denominación de la vialidad, la cantidad de **\$ 2,011.78** (Dos mil once pesos 78/100 M.N.).

QUINTO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo al reconocimiento de la vialidad, la cantidad de **\$ 2,011.78** (Dos mil once pesos 78/100 M.N.).

SEXTO. La empresa "Sonterra, Grupo Desarrollador", Sociedad Anónima de Capital Variable, deberá elaborar las Placas de Nomenclatura autorizada, y en coordinación con la Delegación Municipal Epigmenio González, deberá instalarlas de acuerdo con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la Secretaría de Movilidad.

SÉPTIMO. La empresa "Sonterra, Grupo Desarrollador", Sociedad Anónima de Capital Variable, será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal. Lo anterior con fundamento en el Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

OCTAVO. El presente documento no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las fracciones a las que dará acceso la vialidad, las cuales para su desarrollo deberán de dotar de los servicios necesarios de infraestructura o que requiere para su correcto funcionamiento, así como contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro y sus reglamentos.

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

DÉCIMO. La presente resolución se expide de conformidad a lo estipulado en el Código Urbano del Estado de Querétaro vigente a partir del día 1 de julio de 2012.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 30 (treinta) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

SEGUNDO. La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los medios de difusión antes descritos.

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, con costo al promotor y una vez realizado lo anterior, remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección General Jurídica de la Secretaría General de Gobierno Municipal.

CUARTO. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, deberá realizar el seguimiento al cumplimiento de lo establecido en los resolutivos del Dictamen.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, a la Oficina del Abogado General, a la Delegación Felipe Carrillo Puerto, así como a la empresa "Sonterra, Grupo Desarrollado, Sociedad Anónima de Capital Variable.

Se emite el presente acto con fundamento en los Artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, Artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de octubre del 2018, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a 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 . (Artículo 186 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro), del Acuerdo de Cabildo de mérito.

QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 05 DE DICIEMBRE DE 2018.

A T E N T A M E N T E

**MTRO. GENARO MONTES DÍAZ
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE**

M. EN D. 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 22 de enero del 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda, número 1403, correspondiente al lote 17, de la manzana 55 del fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los Cambios de Uso de Suelo, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 4 de julio del año 2018, signado por el C. Joaquín González Jiménez, propietario del inmueble ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda, número 1403, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con clave catastral 14 01 001 19 047 004, con superficie de 189 m2, quien señala: “...*solicito tenga a bien autorizarme el uso de suelo para Habitacional con Local Comercial.*”, señalando en escrito posterior recibido con fecha 19 de octubre del año 2018, lo siguiente: “...*el uso requerido es de Habitacional con 200 habitantes por hectárea y servicios H2s*”; radicándose el expediente **231/DAI/2018**.
6. A través de la escritura pública 53,263 de fecha 22 de septiembre del año 2015, pasada ante la fe del Lic. Federico Gómez Villeda, Notario público adscrito a la Notaría Número 5 de la ciudad de Querétaro se protocoliza la Constitución de la persona moral denominada “IFAGO”, S.A. de C.V., documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro bajo el Sello Digital 20160219165552.6624Z, de fecha 19 de febrero de 2016.
7. Mediante la escritura pública número 30,428, de fecha 7 de julio del año 2016, documento pasado ante la fe del licenciado Daniel Cholula Guasco, Notario adscrito de la Notaría Pública Número 2, de la demarcación notarial de San Juan del Río, se acredita la propiedad del lote 17, manzana 55, ubicado en Calle Boulevard Jardines de la Hacienda N° 1403, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, a favor de la persona moral denominada “Ifago” Sociedad Anónima de Capital Variable, escritura inscrita en el Registro

Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario 00119853/0012 de fecha 25 de octubre de 2016.

8. Mediante oficio SAY/DAI/205/2018 de fecha 30 de octubre del año 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

9. 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 a la solicitud del Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda, número 1403, correspondiente al lote 17, de la manzana 55 del fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, El C. Joaquín González Jiménez, solicita el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda N° 1403, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior, toda vez que en su solicitud el C. Joaquín González Jiménez, manifiesta en su escrito de petición dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, su interés para que se autorice el cambio de uso de suelo para su propiedad a habitacional con local comercial, para operar oficinas administrativas y actividades comerciales.

2. Mediante escritura pública 53,263 de fecha 22 de septiembre de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Federico Gómez Villeda, Notario público adscrito a la Notaría Número 5 de este partido judicial y su distrito se hace constar, la formalización de la Constitución de una Sociedad Mercantil Anónima de Capital Variable, denominada Ifago, S.A. de C.V., escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Sello Digital 20160219165552.6624Z, de fecha 19 de febrero de 2016.

3. Se acredita la propiedad, del lote 17, manzana 55, ubicado en Calle Boulevard Jardines de la Hacienda N° 1403, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, a favor de Ifago Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura número 30,428 de fecha 7 de julio de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Notario adscrito de la Notaría Pública Número 2, de la demarcación notarial de San Juan del Río, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00119853/0012 de fecha 25 de octubre de 2016.

De conformidad con los datos referidos en la escritura de propiedad, el lote 17, manzana 55, ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda N° 1403, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, cuenta con una superficie de 189.00 m².

4. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 010/0002, se verificó que el lote 17, manzana 55, ubicado en Calle Boulevard Jardines de la Hacienda N° 1403, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, cuenta con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

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, 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 100 hab./ha. (H1), en la que se encuentra el predio en estudio.

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 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.

7. Con base a lo referido en los antecedentes anteriores, La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emite con fecha 28 de agosto de 2018, el Informe de uso de suelo IUS20182349-A, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), derivado de lo cual señala que el predio es exclusivamente habitacional unifamiliar.

8. El fraccionamiento Jardines de la Hacienda corresponde a un desarrollo de tipo residencial media, proyectado para establecer viviendas unifamiliares, las cuales se construyeron en uno y dos niveles en una gran parte de sus lotes, no obstante al interior del fraccionamiento se desarrollaron conjuntos habitacionales diseminados en el interior del fraccionamiento. Así mismo debido a su estructura vial y urbana con conexión vehicular y peatonal a diversos fraccionamientos como El Jacal, Las Plazas, La Granja y Mansiones del Valle, se han generado actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad en varios de sus lotes con incidencia sobre Avenida Hacienda Grande, Avenida Zaragoza, Avenida Paseo Constituyentes, Boulevard El Jacal, Boulevard Jardines de La Hacienda y Hacienda Escolásticas, con características afines e interconexión de servicios urbanos y de infraestructura, que atienden los requerimientos con carácter de centro de barrio homogéneo de los colonos de los referidos fraccionamientos.

9. Cabe destacar que si bien sobre las vialidades anteriormente referidas, se ha modificado de manera gradual el uso habitacional, el uso que se ha dado primordialmente es para actividades comerciales de primero contacto principalmente y de comercio básico, que sirvan de apoyo a los habitantes del fraccionamiento, no así para actividades de servicios, a fin de no afectar la habitabilidad del fraccionamiento, debido a lo cual y a fin de conservar y proteger la calidad de vida de los residentes, el citado instrumento de planeación urbana limita la instalación de usos no compatibles con la vivienda sobre calles locales al interior del fraccionamiento, y/o que no cuenten con condiciones adecuadas para el correcto desarrollo de su actividad, dando prioridad a los usos habitacionales con el que fue concebido y autorizado el fraccionamiento, con lo que se pretende revertir el incremento de usos comerciales y/o de servicios en lotes al interior del fraccionamiento que no sean de tipo básico.

10. En lo que respecta estado actual de la construcción existente en el sitio, se observa que la edificación existente, corresponde a una casa habitación unifamiliar, misma que se pretende como en su escrito refiere el solicitante para uso habitacional con local comercial, no obstante no se presenta una propuesta del proyecto que pretende llevar a cabo en el inmueble que permita conocer los alcances, dimensiones y características y actividad específica del local comercial que pretende establecer, así como verificar el área de vivienda con que se contaría en el espacio, fin de determinar el cumplimiento a los requerimientos que le sean aplicables de conformidad con lo señalado en el reglamento de construcción vigente para el Municipio de Querétaro.

11. Con la finalidad de conocer el impacto social que se pudiese generar en la zona, el solicitante presenta un documento emitido por la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Jardines de La Hacienda en el que señalan su conformidad para el funcionamiento de habitacional con local comercial y servicios, para el predio ubicado en Boulevard Jardines de La Hacienda N° 1403, para un giro financiero.

12. De visita al sitio, para conocer las características de la zona se verificó que el lote en estudio, cuenta con frente a la calle Boulevard Jardines de La Hacienda, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica, que cuenta con banquetas y guarniciones de concreto en buen estado de conservación, existiendo en el predio una edificación que corresponde a una casa habitación unifamiliar desarrollada en dos niveles, observándose que sobre la citada vialidad, si bien predomina el uso habitacional, se han establecido actividades de tipo comercial, siendo estas para actividades de primer contacto primordialmente y de tipo básico en su mayoría, así mismo en la zona se verificó que el fraccionamiento cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez llevado a cabo el análisis correspondiente, de así considerarlo el Ayuntamiento de Querétaro, se considera Viable el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), a uso habitacional con densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para ubicar un local comercial anexo a casa habitación, para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda N° 1403, correspondiente al lote 17, de la manzana 55 del fraccionamiento Jardines de la Hacienda, identificado con clave catastral 14 01 001 19 060 003, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, y en caso de que el Ayuntamiento autorice el cambio de uso de suelo, se debe 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, y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, de acuerdo al uso autorizado.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Toda vez que en su escrito el promotor refiere en su petición el interés para que se autorice el cambio de uso de suelo para su propiedad a habitacional con local comercial, solo se podrá ubicar un local comercial acompañado de vivienda, debiendo garantizar el cumplimiento al área de estacionamientos que requiera para las actividades habitacional y comercial, debiendo contar con accesos independientes tanto para el uso comercial, como para el uso habitacional.
- Solo se podrán ubicar actividades comerciales de primer contacto y de usos básicos, a fin de conservar la habitabilidad del fraccionamiento.
- Los usos que se den al predio, deberán ser congruentes con la tabla de uso de suelo de acuerdo a la normatividad por zonificación acorde con el cambio de uso de suelo, que de generar un impacto social o vehicular negativo, será motivo para que se revoque su autorización y se conserve el uso de suelo origen, el cual corresponde a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la Ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, debiendo presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes que le hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite para la obtención de las autorizaciones correspondientes que requiera para llevar a cabo su proyecto.
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, a dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, en un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación a la dependencia encargada de emitir el pase de caja correspondiente.
- En caso de que con la autorización al cambio de uso de suelo solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y la Secretaría 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 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 pretensión planteada.
- 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. Mediante oficio SAY/DAI/206/2018 de fecha 30 de octubre del año 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la petición planteada.

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando 9 del presente acuerdo, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/0221/2019 de fecha 16 de enero del 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

12. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable 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 Boulevard Jardines de la Hacienda, número 1403, correspondiente al lote 17, de la manzana 55 del fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de enero de 2019, en el Punto 5, apartado IV, inciso 14, del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda, número 1403, correspondiente al lote 17, de la manzana 55 del fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada 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; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

TERCERO. La solicitante deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **considerando 9** del presente instrumento, 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 Secretaría de Desarrollo Sostenible, que previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, emita las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y deriven de dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento del pago, el cual deberá ser cubierto ante la Secretaría de Finanzas por el promotor, debiendo presentar la constancia que así lo acredite ante la Secretaría del Ayuntamiento, para la publicación del presente Acuerdo en los medios oficiales.

QUINTO. Se instruye al promotor del acto administrativo con la finalidad de determinar la recaudación del impuesto, para que una vez notificado y sabedor de dicho acuerdo de cabildo a través de cédula correspondiente y en un plazo no mayor a 30 días, remita el valor comercial para fines hacendarios, mediante un avalúo elaborado por perito valuador con registro ante la Secretaría de Gobierno, para que la Dirección Municipal de Catastro determine el incremento del valor de bienes inmuebles, dependencia encargada con atribuciones de valuación inmobiliaria, documento que tendrá que remitir en original a la Dependencia antes citada y copia simple a la Secretaría del Ayuntamiento. Plazo improrrogable y determinante para llevar a cabo la revocación del acuerdo.

SEXTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de 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 al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y a la persona moral denominada "IFAGO" 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 23 VEINTITRÉS DE ENERO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
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 Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 40 Z-1 P2/4, Ejido El Retablo, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

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

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 40 Z-1 P2/4, Ejido El Retablo, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

9. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por los CC. Sergio, José, Griselda y Mauricio, todos de apellidos Borbolla Díaz, mediante el cual solicitaron el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 40 Z-1 P2/4, Ejido El Retablo, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, radicándose el expediente **317/DAI/2018**.

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

10.1 Escritura Pública número 39,746 (treinta y nueve mil setecientos cuarenta y seis), del 30 de septiembre de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 35 de esta Demarcación Notarial, consistente en el contrato de compraventa del predio en cuestión.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/1765/2018 la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica, relativa al Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 40 Z-1 P2/4, Ejido El Retablo, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, Los CC. Sergio, José, Griselda y Mauricio, todos de Apellidos Borbolla Díaz, solicitan el incremento de densidad de población a 600 hab./ha., modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .6, modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, modificación de altura máxima permitida a 32 metros, para el predio ubicado en Boulevard Hacienda El Jacal N° 701, identificado con clave catastral 14 01 001 19 400 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior, dado el interés del solicitante de realizar un proyecto que considera la construcción de una plaza comercial a desarrollarse en dos niveles con 26 locales para actividades comerciales y/o de servicios, así como 2 edificaciones de 10 niveles, para construir 42 viviendas por edificación, contando el proyecto adicionalmente con área de amenidades independiente con salón de usos múltiples, gimnasio, alberca, terraza, área de juegos infantiles y baños con regaderas, con estacionamiento subterráneo para la plaza y viviendas con acceso controlado y caseta de vigilancia.

2. Se acredita la propiedad del predio, identificado como fracción 1 de la Parcela 40 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, ubicada en el Boulevard Hacienda El Jacal N° 701, a favor de los CC. Sergio Borbolla Díaz, José Borbolla Díaz, Griselda Borbolla Díaz y Mauricio Borbolla Díaz, mediante escritura número 39,746 de fecha 30 de septiembre de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 35, de esta demarcación notarial, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00472747/0002, de fecha 23 de enero de 2014.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el predio identificado como fracción 1 de la Parcela 40 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, cuenta con una superficie de 7,000.00 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, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 010/0002, se observa que la Parcela cuenta con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

4. Sin embargo con fecha 14 de mayo de 2013, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo de Cabildo mediante el cual se autorizó el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso de Comercio y Servicios (CS),

para el predio ubicado en Avenida El Jacal, identificado como Parcela 40 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, identificado con clave catastral 14 01 001 19 400 001 y superficie de 12,361.10 m²; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Acuerdo en el que se impuso por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, una serie de condicionantes de las cuales no se ha presentado información al cumplimiento de las mismas.

5. Con base a lo referido en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emite con fecha 30 de diciembre de 2015, el Dictamen de uso de suelo DUS201508873, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre vialidad primaria con zonificación H2S.

Posteriormente se señala que analizada su petición y con base al Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de mayo de 2013, mediante el cual se autorizó el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), a uso de Comercio y Servicio (CS) y contar con la opinión favorable de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de fecha 8 de octubre de 2013, se dictamina factible la ampliación al Dictamen Dus201307455 de fecha 11 de noviembre de 2013, para ubicar: un local microindustrial (pastelería), anexa a 10 locales comerciales, un local microindustrial, cinco restaurantes con venta y consumo de bebidas alcohólicas y tres salones de fiestas con consumo de bebidas alcohólicas, documento en el que adicionalmente se le señalan una serie de condicionantes a cumplir.

6. El acceso al predio en estudio, se da a través de la Avenida El Jacal, considerada como una vialidad primaria urbana sobre la que se ha instalado una entremezcla de usos heterogéneos de tipo habitacional unifamiliar con casas habitación construidas en uno y dos niveles, además de usos comerciales y de servicios de mediana intensidad, dicha vialidad tiene una intercomunicación vial directa hacia diversos fraccionamiento existentes en la zona, como La Joya, Jardines de la Hacienda, Las Plazas y El Jacal, que cuentan con una densidad de población de 200 hab./ha (H2), y en los que predomina la vivienda de tipo residencial medio desarrollada en uno y dos niveles, mezclada con comercio de tipo básico principalmente sobre sus calles locales internas, y al sur con el fraccionamiento Mansiones del Valle, con densidad de población de 100 hab./ha. (H1) y en el que predomina la vivienda de tipo residencial desarrollada en uno y dos niveles, así mismo, la sección de la Avenida El Jacal en la que se encuentra el predio en estudio, corresponde a una vialidad primaria urbana, a la que se dio continuidad con recursos del Fondo Metropolitano de la ciudad de Querétaro, y que actualmente da continuidad a la traza vial de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández en sentido oriente – poniente hacia el Municipio de Corregidora, con la incorporación al uso urbano de diversas parcelas del Ejido El Retablo, lo que ha permitido que sobre la vialidad se hayan modificado las características urbanas de la zona, permitiendo el establecimiento de actividades comerciales y de servicios de diversos tipos en su trayecto de Querétaro al Municipio de Corregidora.

7. Respecto a la propuesta presentada por los promoventes para llevar a cabo su proyecto, presentan una propuesta en la que consideran llevar a cabo un proyecto que considera ubicar un área comercial al frente del predio en su colindancia norte, en donde se pretende llevar a cabo una edificación de dos niveles para contar con 26 locales para actividades comerciales y/o de servicios, adicionalmente se tiene considerado, llevar a cabo la construcción de dos edificaciones de 10 niveles, para ser destinadas al desarrollo de 42 viviendas por edificación, contando adicionalmente con área de amenidades independiente con salón de usos múltiples, gimnasio, alberca, terraza, área de juegos infantiles y baños con regaderas, adicionalmente se consideran dos áreas de estacionamiento, tanto a nivel de terreno, como en sótano, considerando el estacionamiento sótano, con 137 cajones para vivienda y 75 cajones para el área comercial, adicionalmente a nivel, considera 28 cajones para área de vivienda y 30 para área comercial.

8. Es de destacar que toda vez que el predio, cuenta con un cambio de uso de suelo otorgado por el H. Ayuntamiento de Querétaro de fecha 14 de mayo de 2013, a través del cual se otorga un uso de suelo a Comercio y Servicios (CS), y toda vez que dicho uso de suelo, le otorga una densidad de población de hasta 600 hab./ha. no se requiere el incremento de densidad de población, por lo que de acuerdo a la superficie del predio de 7,000.00 m² y a la densidad de población con que cuenta el predio, los promotores pueden llevar a cabo la construcción de hasta 84 viviendas, lo cual corresponde al número de viviendas que se pretenden llevar a cabo en el sitio.

9. No obstante y adicional al incremento de densidad de población solicitado, los promoventes, manifiestan su interés de modificar los parámetro normativos, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .6, modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, y modificación de altura máxima permitida a 32 metros, a fin de quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6	0.6	+ 0.0
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	3.6	+ 1.8
Altura Máxima	10.5 metros	32.00 metros	+ 21.5 metros

10. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio, cuenta con frente a la vialidad denominada Boulevard Hacienda El Jacal, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, la cual al frente del predio, cuenta con seis carriles a contrasentido separados los carriles de circulación en la parte central, por el paso de un dren pluvial encausado (Dren Las Plazas), destacando que el predio cuenta en su frente con banqueteta y guarnición de concreto, adicionalmente se observa en la zona la existencia de tendido de red eléctrica, así como alumbrado público, existiendo en los alrededores con servicio de red sanitaria e hidráulica, aunado a lo anterior se verificó que el predio se encuentra libre de construcción en su interior, y el área en estudio, cuenta con delimitación a base de malla ciclónica en su perímetro.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez llevado a cabo el análisis correspondiente, se pone a consideración del H. Ayuntamiento de Querétaro, la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6, y altura de construcción máxima permitida a 32 metros, para el predio ubicado en Boulevard Hacienda El Jacal N° 701, identificado con clave catastral 14 01 001 19 400 001, con superficie de 7,000.00 m²; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, que en caso de que el Ayuntamiento considere favorable lo solicitado, se debe dar cumplimiento 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 de así requerirse.
- 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, 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 dicho Reglamento, 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.
- Los propietarios deberán presentar el cumplimiento de condicionantes impuestas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de mayo de 2013, ante la Secretaría del Ayuntamiento.
- Dada su ubicación debe realizar los estudios hidráulicos e hidrológicos necesarios y presentar su validación por la Comisión Nacional del Agua, Comisión Estatal del Agua y/o el organismo operador correspondiente, presentando evidencia de cumplimiento de las condicionantes impuestas, previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, para el desarrollo de su proyecto.
- 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.

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

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

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 40 Z-1 P2/4, Ejido El Retablo, 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 42, del Orden del Día, por Mayoría de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 40 Z-1 P2/4, Ejido El Retablo, 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 a los CC. Sergio, Griselda, José y Mauricio, todos de apellido Borbolla Díaz..."

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**

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIÓN I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Mediante Acuerdo de Cabildo, de fecha 9 de octubre del 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta 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 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.

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).

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

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

6. Mediante escrito de fecha 14 de Agosto de 2018, dirigido a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, presentado por el Arq. Isidro Castro Rojas, Apoderado Legal de Comercial Oder, S.A. de C.V., solicita la **Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Laztana I”**, ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2, de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 92,564.811 m².

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública Número 30,005, de fecha 26 de octubre de 1989, ante la fe del Lic. Carlos Otero Rodríguez, notario público de la Notaría Pública número 10 del Distrito de Tlalnepantla, México, inscrita en el Registro Público del Comercio, en el folio mercantil 135704, de fecha 22 de octubre de 1990; se hace constar la constitución de la Sociedad Mercantil denominada “Comercial Oder”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

2. Mediante Escritura Pública Número 85,800, de fecha 14 de octubre de 2014, ante la fe del Lic. Luis Antonio del Castillo Alemán, notario adscrito de la Notaría Pública número 7 de esta demarcación notarial, de la que es titular el Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00489749/0003, de fecha 20 de noviembre de 2014, se hace constar el contrato de compraventa que celebran por una parte el señor Carlos Esponda Morales como parte vendedora y de otra Comercial Oder S.A. de C.V. representada por el señor Raúl Jorge Nieto Boada, respecto al inmueble identificado como Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, con una superficie de 4-28-97.629 hectáreas.

3. Mediante Escritura Pública Número 113,176, de fecha 3 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, notario titular de la Notaría Pública número 8 de esta demarcación notarial, se hace constar:

- La cancelación total del crédito que otorga la sociedad Logra Financiamientos, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, entidad no regulada, en su carácter de “la parte acreditante”, en favor de la sociedad Guilian Constructora e Inmobiliaria, S.A. de C.V.
- La extinción total de fideicomiso y reversión del patrimonio Fideicomitido que otorga Banco Invex, S.A. I.B.M., Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Número 2715, en favor de las sociedades denominadas Inmobiliaria Catsa, S.A. de C.V. y Construcciones e Inmobiliaria Cadi S.A. de C.V. como depositarios; compareciendo la sociedad Logra Financiamientos, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, entidad no regulada, en su carácter de fideicomisario en primer lugar, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio inmobiliario 00235567/0011, de fecha 14 de agosto de 2017.
- La Subdivisión que realizan las sociedades Inmobiliaria Catsa, S.A. de C.V. y Construcciones e Inmobiliaria Cadi S.A. de C.V. Licencia FUS201700026, de fecha 09 de marzo de 2017, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, sobre un predio identificado como Fracción B de la Parcela 14 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, para quedar en 3 fracciones: Fracción 1 con superficie de 8,429.03 m², Fracción 2 con superficie de 978.97 m² y Fracción 3 con superficie de 591.64 m², en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00569763/0001, 00569764/0001 y 00569765/0001.
- El contrato de compraventa que celebran las sociedades Inmobiliaria Catsa, S.A. de C.V. y Construcciones e Inmobiliaria Cadi S.A. de C.V. como parte vendedora y la sociedad Comercial Oder, S.A. de C.V. como parte compradora, de las 3 fracciones del predio identificado como Fracción B de la Parcela 14 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00569763/0002, 00569764/0002 y 00569765/0002.

4. Mediante Escritura Pública Número 113,177, de fecha 3 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, notario titular de la Notaría Pública número 8 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00235568/0022, de fecha 11 de agosto de 2017, se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio sobre el inmueble identificado como Fracción C, de la Parcela 14 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, con una superficie de 40,248.89 m², que celebran la Sociedad Mercantil QUADNUM QUERÉTARO, S.A. DE C.V. como parte vendedora y la Sociedad Mercantil COMERCIAL ODER, S.A. DE C.V. como parte compradora.

5. Mediante Escritura Pública Número 115,078, de fecha 16 de mayo de 2018, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, notario titular de la Notaría Pública número 8 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio inmobiliario 00587692/0001, de fecha 24 de mayo de 2018, comparece la Sociedad Mercantil Comercial Oder, S.A. de C.V., representada por su Administrador Único, el Licenciado Carlos Esponda Morales, a fin de protocolizar la Autorización de Fusión de predios, Licencia FUS201700463, de fecha 8 de diciembre de 2017, en la cual se fusionan en un solo predio la Fracción 1 de la Fracción B de la Parcela 14 Z-1 P1/1, con una superficie de 8,429.03 m², Fracción 2 de la Fracción B de la Parcela

14 Z-1 P1/1, con superficie de 978.97 m², Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1, con superficie de 40,248.89 m² y Parcela 21 Z-1 P1/1, con superficie de 42,907.921 m², todas del Ejido Jurica, para conformar una unidad topográfica identificado como: Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1, y Parcela 21 Z-1 P1/1, todas del Ejido Jurica, con superficie de 92,564.811 m², Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

6. Mediante Escritura Pública Número 21,265, de fecha 15 de diciembre de 2005, ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, notario público Titular de la Notaría Pública Número 22, de este distrito judicial, comparece el Lic. José Luis Reséndiz Serna, en su carácter de Delegado Especial de la Sociedad denominada Comercial Oder, S.A. de C.V., para efecto de protocolizar el acta de asamblea de fecha 4 de noviembre de 2005, en la cual se hace constar el nombramiento del señor Carlos Esponda Morales como Administrador Único de la sociedad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número 29655, de fecha 19 de enero de 2006.

7. Mediante Escritura Pública Número 32,660, de fecha 25 de agosto de 2014, ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, notario público Titular de la Notaría Pública número 22, de este distrito judicial, comparece el Lic. José Luis Reséndiz Serna, en su carácter de Delegado Especial de la Sociedad denominada Comercial Oder, S.A. de C.V., para efecto de protocolizar el acta de asamblea de fecha 22 de agosto de 2014, en la cual se ratificó al señor Carlos Esponda Morales como Administrador Único de la sociedad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número 29655*1, de fecha 17 de febrero de 2015.

8. Mediante Escritura Pública Número 32,661, de fecha 25 de agosto de 2014, ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, notario público titular de la Notaría Pública Número 22, de este distrito judicial, comparece el Lic. José Luis Reséndiz Serna, en su carácter de Delegado Especial de la Sociedad denominada Comercial Oder, S.A. de C.V., para efecto de formalizar un Poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio, actos de administración en el área laboral, para otorgar y suscribir títulos y operaciones de crédito, para otorgar y sustituir poderes a favor del señor Carlos Esponda Morales, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número 29655-1, de fecha 05 de septiembre de 2014.

9. Mediante Escritura Pública Número 33,214, de fecha 2 de diciembre de 2014, ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, notario público Titular de la Notaría Pública Número 22, de este Distrito Judicial, comparece el L.A.E. Carlos Esponda Morales, en su carácter de Administrador Único de la Sociedad denominada Comercial Oder, S.A. de C.V., para efecto de formalizar un Poder Especial con rendición de cuentas, a favor del señor Arq. Isidro Castro Rojas, con todas las facultades generales y especiales, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número 29655*1, de fecha 23 de febrero de 2015.

10. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 24 de octubre de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza a Comercial Oder S.A. de C.V., para llevar a cabo la Obra Pública denominada "Construcción de la Prolongación del Boulevard Bernardo Quintana, tramo Ciudad del Sol a Paseo Querétaro", equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano, correspondiente al 5% del total de la superficie que integra el desarrollo de un Fraccionamiento que se ubicará en la Fracción 2 de la Parcela 15 Z-1 P1/1, Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, todas del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

11. Para dar cumplimiento al Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 24 de octubre de 2017, en la cual el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza llevar a cabo la Obra Pública denominada "Construcción de la Prolongación del Boulevard Bernardo Quintana, tramo Ciudad del Sol a Paseo Querétaro", equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano, correspondiente al 5% del total de la superficie que integra el desarrollo de un Fraccionamiento que se ubicará en la Fracción 2 de la Parcela 15 Z-1 P1/1, Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, todas del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el desarrollador presenta:

- CUARTO: Mediante Escritura Pública número 114,293, de fecha 29 de diciembre de 2017, ante la fe del Licenciado Alejandro Esquivel Macedo, notario público titular de la Notaría número 8 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en los folios inmobiliarios: 00235568/0024, 00489749/0004, 00569763/0003, 00569764/0003 y 00579350/0002, de fecha 3 de mayo de 2018, se hace constar la protocolización del citado acuerdo.
- TRANSITORIO PRIMERO: Presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 55, Tomo II, Año III, de fecha 21 de noviembre de 2017 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 83, Tomo CL, de fecha 1 de diciembre de 2017.

12. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. DP923/17, de fecha 07 de noviembre de 2017, informó que existe la factibilidad de suministrar energía eléctrica para el Fraccionamiento "Laztana", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

13. Mediante Dictamen de Uso de Suelo, número DUS201801865, de fecha 01 de marzo de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar un fraccionamiento con 214 viviendas y locales comerciales, en una superficie de 92,564.81 m², en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio No. OF VE/0486/2018, de fecha 28 de abril de 2018, emite la factibilidad de agua para 212 viviendas, para el desarrollo habitacional LAZTANA, ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, hasta el 28 de septiembre de 2018.

15. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado, mediante oficio SEDESU/171/2018, de fecha 21 de mayo de 2018, autoriza en Materia de Impacto Ambiental su procedencia para un conjunto habitacional de 212 lotes habitacionales, que se pretende denominar Fraccionamiento "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

16. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió mediante oficio SSPM/DAAP/ALU/491/2018, y planos, de fecha 02 de julio de 2018, la Autorización del Proyecto de Alumbrado, correspondiente al Fraccionamiento "Laztana I".

17. La Comisión Federal de Electricidad, con Número de Aprobación DP09021570402018, de fecha 4 de julio de 2018, otorgó la aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía al Fraccionamiento "Laztana I": red de media y baja tensión y alumbrado público.

18. La Comisión Estatal de Aguas, a través de la Dirección Divisional de Proyectos de Infraestructura, aprobó los proyectos de sistema de agua potable, drenaje pluvial y drenaje sanitario, con No. 18-213, de fecha 19 de julio de 2018.

19. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio No. SEMOV/2018/1409, de fecha 06 de agosto de 2018, y plano autorizado, considera factible la aprobación del Dictamen de Impacto en Movilidad, para un Desarrollo Habitacional con 214 viviendas y locales comerciales, denominado "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, de acuerdo al cumplimiento de las acciones de mitigación indicadas por la Dirección de Operaciones.

20. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/1166/2018, de fecha 10 de agosto de 2018, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, quedando las superficies generales del Fraccionamiento que se encuentran indicadas en el plano anexo y son las siguientes:

FRACCIONAMIENTO LAZTANA I				
Cuadro de Superficies				
USO	Superficie m2	Porcentaje %	No. de Viviendas	Número de Lotes
Superficie Vendible: Habitacional	55,872.530	60.36%	214	214
Superficie Vendible: Comercial	473.190	0.51%		1
Servidumbres de Paso CEA	206.590	0.22%		2
Áreas Verdes	4,628.240	5.00%		9
Áreas Verdes Reserva del Propietario	2,071.510	2.24%		2
Vialidades	29,312.751	31.67%		
TOTAL	92,564.811	100.00%	214	228

21. Para cumplir con lo establecido en el Artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, una superficie de, **4,628.240 m², por concepto de Áreas Verdes**, una superficie de **29,312.751 m², por el concepto de Vialidades** del Fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 20 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.

Respecto al porcentaje de transmisión gratuita correspondiente al 5% restante, de la superficie del desarrollo para Equipamiento Urbano, se subsana debido a que mediante Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 24 de octubre de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza llevar a cabo la Obra Pública denominada "Construcción de la Prolongación del Boulevard Bernardo Quintana, tramo Ciudad del Sol a Paseo Querétaro", equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano, correspondiente al 5% del total de la superficie que integra el desarrollo de un Fraccionamiento que se ubicará en la Fracción 2 de la Parcela 15 Z-1 P1/1, Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, todas del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor.

22. Derivado de lo anterior, el Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 60 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, evidencia de la ejecución del proyecto de la vialidad objeto del Acuerdo en comento, emitido por la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

23. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para las vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor de esta ciudad, éstas se indican en el plano anexo y son las siguientes:

- *Circuito Pedreña*
- *Guetaria*
- *Hendaya*
- *Irun*
- *Andoain*
- *Villabona*
- *Udalla*

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

- *Circuito Pedreña*
- *Guetaria*
- *Hendaya*
- *Irun*
- *Andoain*
- *Villabona*
- *Udalla*

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

FRACCIONAMIENTO LAZTANA I				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$663.34	\$66.09	
CIRCUITO PEDREÑA	1,718.18	\$11,276.75	\$66.09	\$11,342.84
GUETARIA	129.85	\$663.34	\$132.18	\$795.52
HENDAYA	136.75	\$663.34	\$198.28	\$861.61
IRUN	132.87	\$663.34	\$198.28	\$861.61
ANDOAIN	117.67	\$663.34	\$66.09	\$729.43
VILLABONA	110.16	\$663.34	\$66.09	\$729.43
UDALLA	120.91	\$663.34	\$132.18	\$795.52
TOTAL				\$16,115.97

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

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DEL FRACCIONAMIENTO

\$ 60,885,071.65	x 1.875%	\$ 1,141,595.093
Total.		\$ 1,141,595.09

(Un millón ciento cuarenta y un mil quinientos noventa y cinco pesos 09/100 M.N.)

27. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuesto de Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial, del Fraccionamiento "Laztana I", las siguientes cantidades:

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL

Superficie Vendible Habitacional	55,872.530 M²	X	\$35.464	\$1,981,463.403
----------------------------------	---------------	---	----------	-----------------

T O T A L \$1,981,463.40

(Un millón novecientos ochenta y un mil cuatrocientos sesenta y tres pesos 40/100 M.N.)

SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL

Superficie Vendible Comercial	473.190 M²	X	\$45.136	\$21,357.903
-------------------------------	------------	---	----------	--------------

T O T A L \$21,357.93

(Veintiún mil trescientos cincuenta y siete pesos 93/100 M.N.)

28. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Lotificación del Fraccionamiento "Laztana I", la cantidad de \$5,530.77 (Cinco mil quinientos treinta pesos 77/100 M.N.).

29. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento "Laztana I", la cantidad de \$5,530.77 (Cinco mil quinientos treinta pesos 77/100 M.N.).

30. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento "Laztana I", la cantidad de \$2,011.77 (Dos mil once pesos 77/100 M.N.).

Mediante oficio número SAY/1891/2018, de fecha 22 de octubre de 2018, se informa que el día 19 de octubre de 2018, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA DENOMINACIÓN, LOTIFICACIÓN, LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y NOMENCLATURA DE VIALIDADES DEL FRACCIONAMIENTO "LAZTANA I", DELEGACIÓN MUNICIPAL FÉLIX OSORES SOTOMAYOR.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo aprobado en fecha 09 de octubre de 2018, relativo a la Delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, **AUTORIZA**, a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., la **Denominación** para el Fraccionamiento de Tipo Residencial como "**Laztana I**", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

2. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, **AUTORIZA**, a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., la **Lotificación** del Fraccionamiento de Tipo Residencial "**Laztana I**", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

3. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, **AUTORIZA**, a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, del Fraccionamiento de Tipo Residencial "**Laztana I**", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Promotor no realice las obras de urbanización, deberá de solicitar la renovación previamente a su vencimiento; las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los Artículos 146 y 160, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

4. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, **AUTORIZA** a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., la **Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades** del Fraccionamiento de Tipo Residencial “**Laztana I**”, ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, como se señala en el Considerando 24 del presente Dictamen Técnico.

5. Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, una superficie de, **4,628.240 m²**, por concepto de Áreas Verdes, una superficie de **29,312.751 m²**, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 20 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.

Respecto al porcentaje de transmisión gratuita correspondiente al 5% de la superficie del desarrollo para Equipamiento Urbano, se subsana debido a que mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de octubre de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza llevar a cabo la Obra Pública denominada “Construcción de la Prolongación del Boulevard Bernardo Quintana, tramo Ciudad del Sola Paseo Querétaro”, equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano, correspondiente al 5% del total de la superficie que integra el desarrollo de un fraccionamiento que se ubicará en la Fracción 2 de la Parcela 15 Z-1 P1/1, Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, todas del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

6. Derivado de lo anterior, el Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 60 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, evidencia de la ejecución del proyecto de la vialidad objeto del Acuerdo en comento, emitido por la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

7. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar los pagos correspondientes a:

- Por los Derechos de Nomenclatura, como lo señala el Considerando 25, del presente Dictamen.
- Por los Derechos de Supervisión, como lo señala el Considerando 26, del presente Dictamen.
- Por los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional y Comercial, como lo señala el Considerando 27, del presente Dictamen.
- Emisión del presente Dictamen Técnico, por la Lotificación, como lo señala el Considerando 28, del presente Dictamen.
- Emisión del presente Dictamen Técnico, por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, como lo señala el Considerando 29, del presente Dictamen.
- Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Dictamen Técnico por la Denominación y Nomenclatura, como lo señala el Considerando 30, del presente Dictamen.

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.

8. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la renovación de la factibilidad de agua potable por el total de viviendas del fraccionamiento.

9. El Promotor deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la ampliación de impacto ambiental por el total de las viviendas, autorizado por La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial “**Laztana I**”, ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

10. Previo a la solicitud de Venta Provisional de Lotes, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el proyecto de áreas verdes, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial “**Laztana I**”, ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

11. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la opinión técnica por parte de la Coordinación Municipal de Protección Civil para el Fraccionamiento de Tipo Residencial “Laztana I”, ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

12. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la validación del Estudio Hidrológico por la Comisión Nacional de Agua o la Comisión Estatal de Aguas, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial “Laztana I”, ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

13. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

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

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

19. El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

Se emite el presente acto con fundamento en los Artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201 y 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, Artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de octubre de 2018, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega

entre otras facultades a ésta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, 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 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, **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), **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, la emisión de la Autorización del Acuerdo de Cabildo de mérito.

ACUERDO

PRIMERO. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, **AUTORIZA**, a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., la **Denominación** para el Fraccionamiento de Tipo Residencial como “**Laztana I**”, ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

SEGUNDO. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, **AUTORIZA**, a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., la **Lotificación** del Fraccionamiento de Tipo Residencial “**Laztana I**”, ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, **AUTORIZA**, a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, del Fraccionamiento de Tipo Residencial “**Laztana I**”, ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Promotor no realice las obras de urbanización, deberá de solicitar la renovación previamente a su vencimiento; las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los Artículos 146 y 160, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, **AUTORIZA** a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., la **Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades** del Fraccionamiento de Tipo Residencial “**Laztana I**”, ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, como se señala en el Considerando 24 del presente Dictamen Técnico.

QUINTO. Para cumplir con lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, una superficie de, **4,628.240 m²**, por concepto de Áreas Verdes, una superficie de **29,312.751 m²**, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 20 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.

Respecto al porcentaje de transmisión gratuita correspondiente al 5% de la superficie del desarrollo para Equipamiento Urbano, se subsana debido a que mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de octubre de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza llevar a cabo la Obra Pública denominada “Construcción de la Prolongación del Boulevard Bernardo Quintana, tramo Ciudad del Sola Paseo Querétaro”, equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano, correspondiente al 5% del total de la superficie que integra el desarrollo de un fraccionamiento que se ubicará en la Fracción 2 de la Parcela 15 Z-1 P1/1, Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, todas del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

SEXTO. Derivado de lo anterior, el Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 60 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, evidencia de la ejecución del proyecto de la vialidad objeto del Acuerdo en comento, emitido por la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

SÉPTIMO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar los pagos correspondientes a:

- Por los Derechos de Nomenclatura, como lo señala el Considerando 25, del presente Dictamen.
- Por los Derechos de Supervisión, como lo señala el Considerando 26, del presente Dictamen.
- Por los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional y Comercial, como lo señala el Considerando 27, del presente Dictamen.
- Emisión del presente Dictamen Técnico, por la Lotificación, como lo señala el Considerando 28, del presente Dictamen.
- Emisión del presente Dictamen Técnico, por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, como lo señala el Considerando 29, del presente Dictamen.
- Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Dictamen Técnico por la Denominación y Nomenclatura, como lo señala el Considerando 30, del presente Dictamen.

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.

OCTAVO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la renovación de la factibilidad de agua potable por el total de viviendas del fraccionamiento.

NOVENO. El Promotor deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la ampliación de Impacto Ambiental por el total de las viviendas, autorizado por La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

DÉCIMO. Previo a la solicitud de Venta Provisional de Lotes, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el proyecto de áreas verdes, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

DÉCIMO PRIMERO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la opinión técnica por parte de la Coordinación Municipal de Protección Civil para el Fraccionamiento de Tipo Residencial "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

DÉCIMO SEGUNDO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la validación del Estudio Hidrológico por la Comisión Nacional de Agua o la Comisión Estatal de Aguas, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

DÉCIMO TERCERO. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

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

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

DÉCIMO NOVENO. El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por dos ocasiones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y por una ocasión, en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador, en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización.

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

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

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor, en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y a Comercial Oder, S.A. de C.V., a través de su apoderado Legal el Arq. Isidro Castro Rojas.

Querétaro, Querétaro, a 20 de diciembre de 2018.

A t e n t a m e n t e

**Mtro. Genaro Montes Díaz
Secretario de Desarrollo Sostenible**

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIÓN I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su Artículo 73, fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del Artículo 115, de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo, de fecha 9 de octubre del 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta 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 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.

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).

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

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

6. Mediante escrito de fecha 30 de agosto de 2018, dirigido al Secretario de Desarrollo Sostenible, presentado por el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal de “CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V.”, solicita la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Misión la Joya II”**, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 12,872, de fecha 09 de julio de 2008, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular Número 18 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00264456/0003, de fecha 12 de noviembre de 2008, se hace constar el contrato de compraventa, por una parte el señor Ing. Luis Miguel Rivas López, como la parte vendedora y por otra parte la sociedad mercantil “Cecsa de Querétaro del Centro”, S.A de C.V., por conducto de su apoderada, la señora María Luisa Rodríguez Pérez, como parte compradora y se formaliza el contrato de compraventa de la Parcela 45 Z-1 P5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con una superficie de 53,149.59 m².

2. Mediante Escritura Pública número 21,319, de fecha 09 de mayo de 2013, 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 inmobiliario 00433850/0004, de fecha 26 de agosto de 2013, se hace constar el contrato de compraventa por una parte, el Señor Alejandro Zendejas Hernández, como la parte vendedora y por otra parte, la sociedad mercantil “Cecsa de Querétaro del Centro”, S.A de C.V., por conducto de su apoderado legal, el señor Luis Miguel Rivas López como la parte compradora, y se formaliza el contrato de compraventa de la Parcela 119 Z-1, P5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con una superficie de 4,429.60 m².

3. Mediante Escritura Pública Número 43,388, de fecha 22 de diciembre de 2016, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Número 30 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00555756/0001, de fecha 02 de febrero de 2017, se hace constar la protocolización de la Licencia de Fusión de predios número FUS201600441, de fecha 23 de noviembre de 2016, expedida por la Coordinación de Ordenamiento Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, así como su correspondiente plano autorizado, en virtud del cual se autorizó la Fusión de las Parcelas 45 y 119, Z-1 P5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Querétaro, Qro., con superficies de 53,149.59 m² y 4,429.60 m² respectivamente, para quedar una superficie total de 57,579.19 m², a solicitud de “Cecsa de Querétaro del Centro, S.A de C.V.”, representada por el Ing. Alejandro Zendejas Hernández.

4. Mediante Escritura Pública número 7,012, de fecha 4 de febrero de 2002, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular de la Notaría Número 18 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de Comercio, en el folio mercantil número 2295/17, de fecha 26 de febrero de 2002, se hace constar la protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de la Sociedad denominada “Serena Recosta”, S.A. de C.V., celebrada con fecha 15 de enero de 2002, en la cual se acordó la modificación de la denominación de la Sociedad, para quedar como “Cecsa de Querétaro del Centro”, S.A. de C.V., la ratificación del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, quedando como Presidente: el Ing. Joaquín Zendejas Pérez; Secretario: Ing. Alejandro Zendejas Hernández; Tesorero: Señora Consuelo Hernández de Zendejas, Director General: Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales.

Asimismo, se otorga al señor Ing. Luis Miguel Rivas López y al C.P. Camerino Hernández Gamboa: Poder General amplísimo para pleitos y cobranzas, Poder General amplísimo para actos de administración, Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito y Poder General amplísimo para ejercer Actos de dominio.

5. Mediante Escritura Pública Número 51,255, de fecha 13 de noviembre de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Número 30 de esta demarcación notarial, se hace constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral, con número DMC2017071, de fecha 20 de septiembre de 2017, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, sobre el inmueble resultante de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, en el cual se determinó que dicho inmueble tiene una superficie real de 57,579.195 m², a solicitud de la Sociedad Mercantil “Cecsa de Querétaro del Centro”, S.A. de C.V., representada por el señor Alejandro Zendejas Hernández, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00555756/0002, de fecha 07 de diciembre de 2017.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. P0465/2010, de fecha 14 de junio de 2010, informó que existe la factibilidad de suministrar energía eléctrica para el Fraccionamiento “Misión La Joya”, ubicado en las Parcelas 45, 46 y 52, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/1274/2016, de fecha 21 de junio de 2016, otorga prórroga de la vigencia de la factibilidad para otorgar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional de 266 viviendas, localizado en las parcelas 45, 46 y 52 Z-1 P 5/5, Ejido San Antonio de la Punta, hasta el día 20 de diciembre de 2016.

8. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201701571, de fecha 02 de marzo de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar un desarrollo habitacional de 345 viviendas, en una superficie de 57,579.19 m², ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/0831/2017, de fecha 22 de mayo de 2017, emite la factibilidad para otorgar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 106 viviendas, en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, hasta el día 16 de mayo de 2018.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/1327/2017, de fecha 29 de agosto de 2017, emite la factibilidad para otorgar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional de 266 viviendas, en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, hasta el día 21 de febrero de 2018.

11. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/1991/2017, de fecha 14 de septiembre de 2017 y plano de fecha 25 de septiembre de 2017, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, para un desarrollo habitacional con 345 viviendas, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, debiendo dar cumplimiento a las acciones de mitigación impuestas.

12. La Comisión Nacional de Agua, mediante oficio BOO.921.04.-02802, de fecha 14 de noviembre de 2017, valida el estudio hidrológico del desarrollo habitacional “Misión la Joya II”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

13. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/394/2017, de fecha 24 de noviembre de 2017, emitió la Autorización de Impacto Ambiental para el desarrollo habitacional “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/1543/2017, de fecha 28 de noviembre de 2017, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Misión la Joya II”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

15. Mediante Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de Expediente 02/18, de fecha 18 de enero de 2018, se emitió la Autorización de Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa

1 y Asignación de Nomenclatura de las vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERAL "MISION LA JOYA II"				
USO		SUPERFICIE	%	No. LOTES
DONACIÓN	AREA VERDE	2,624.916	4.56%	6
	EQUIPAMIENTO	2,895.078	5.03%	1
	PLAZA PÚBLICA	651.404	1.13%	1
AREA VENDIBLE	HABITACIONAL	30,037.075	52.17%	317
	RESERVA DEL PROPIETARIO	1,884.045	3.27%	2
AREA NO VENDIBLE	CANAL	28.505	0.05%	1
	VIALIDAD	19,458.172	33.79%	0
TOTAL		57,579.195	100.00%	328

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2 "MISION LA JOYA II"				
USO		SUPERFICIE	%	No. LOTES
DONACIÓN	AREA VERDE	1,172.626	5.78%	1
	EQUIPAMIENTO	-	0.00%	0
	PLAZA PÚBLICA	651.404	3.21%	1
AREA VENDIBLE	HABITACIONAL	12,260.115	60.40%	125
	RESERVA DEL PROPIETARIO	-	0.00%	0
AREA NO VENDIBLE	CANAL	-	0.00%	0
	VIALIDAD	6,212.539	30.61%	0
TOTAL ETAPA 2		20,296.684	100.00%	127

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1 "MISION LA JOYA II"				
USO		SUPERFICIE	%	No. LOTES
DONACIÓN	AREA VERDE	1,293.296	3.80%	4
	EQUIPAMIENTO	2,895.078	8.50%	1
	PLAZA PÚBLICA	-	0.00%	0
AREA VENDIBLE	HABITACIONAL	17,550.607	51.54%	190
	RESERVA DEL PROPIETARIO	-	0.00%	0
AREA NO VENDIBLE	VIALIDAD	12,314.507	36.16%	0
TOTAL ETAPA 1		34,053.488	100.00%	195

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 3 "MISION LA JOYA II"				
USO		SUPERFICIE	%	No. LOTES
DONACIÓN	AREA VERDE	158.994	4.92%	1
	EQUIPAMIENTO	-	0.00%	0
	PLAZA PÚBLICA	-	0.00%	0
AREA VENDIBLE	HABITACIONAL	226.353	7.01%	2
	RESERVA DEL PROPIETARIO	1,884.045	58.35%	2
AREA NO VENDIBLE	CANAL	28.505	0.88%	1
	VIALIDAD	931.126	28.84%	0
TOTAL ETAPA 3		3,229.023	100.00%	6

16. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo, Noveno, Transitorios Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de Expediente 02/18, de fecha 18 de enero de 2018, mediante el cual, se emitió la Autorización de Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Asignación de Nomenclatura de las vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, el desarrollador presenta:

- QUINTO: Mediante Escritura Pública No. 54,470, de fecha 17 de abril de 2018, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría No. 30 de esta demarcación notarial y Patrimonio Inmueble Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00591112/0001, 00591113/0001, 00591114/0001, 00591115/0001, 00591116/0001, 00591117/0001, 00591118/0001, 00591119/0001, 00591120/0001, 00591252/0001, 00591253/0001, de fecha 16 de julio de 2018, se hace constar la Donación que celebra “Cecsa de Querétaro del Centro”, S.A. de C.V. en favor del Municipio de Querétaro, de la superficie de 2,895.078 m², por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de 2,624.916 m², por concepto de Áreas Verdes, la superficie de 651.404 m², por concepto de Plaza y una superficie de 19,458.172 m², por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento.
- SEXTO: Recibo oficial No. Z-6753246 por derecho de nomenclatura de las vialidades, recibo oficial No. Z-6753251, por concepto de derechos de supervisión de la Etapa 1, recibo No. R-12025137 por el impuesto sobre superficie vendible habitacional, recibo No. R-12025136 por el impuesto sobre superficie vendible reserva del propietario, recibo No. Z-6753247 por el dictamen técnico por la Lotificación, recibo No. Z-6753248 por el dictamen técnico de Licencia de Ejecución de obras de Urbanización de la Etapa 1, recibo No. Z-6753249 por el dictamen técnico por la Denominación y Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento.
- SÉPTIMO: Presenta planos de proyecto aprobado por la Comisión Estatal de Aguas, del sistema de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, de fecha 2 de mayo de 2018, para el Fraccionamiento.
- OCTAVO: Presenta plano sellado por la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 8 de marzo de 2018, con No. de Aprobación de proyecto: DP09020006542017, de los proyectos de red de distribución de energía eléctrica subterránea de media y baja tensión y alumbrado público.
- NOVENO: Presenta oficio y plano de autorización por parte de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, del proyecto de Alumbrado Público, de fecha 17 de julio de 2018 para el Fraccionamiento.
- TRANSITORIO PRIMERO: Presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 63, Tomo II, Año III, de fecha 06 de marzo de 2018 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 9 de marzo de 2018 y No. 21, de fecha 16 de marzo de 2018, publicaciones de los periódicos: El Universal Querétaro, de fecha viernes 9 de marzo de 2018 y viernes 16 de marzo de 2018 y del periódico Noticias, de fecha viernes 9 de marzo de 2018 y viernes 16 de marzo de 2018.
- TRANSITORIO TERCERO: Presenta Escritura Pública No. 54,280, de fecha 4 de abril de 2018, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría No. 30 de esta demarcación notarial y Patrimonio Inmueble Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00590991/0001, 00590992/0001, 00590993/0001, 00590991/0002, 00590992/0002, 00590993/0002, 00590991/0003, 00590991/0004, 00590992/0003, 00590993/0003, de fecha 11 de julio de 2018, mediante la cual se hace constar la protocolización del Acuerdo en comento.

17. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/01346/2018, de fecha 12 de julio de 2018, otorga prórroga de la vigencia de la factibilidad para otorgar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional de 320 viviendas, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, hasta el día 22 de diciembre de 2018.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio DDU/COU/FC/3202/2018, de fecha 12 de julio de 2018, el porcentaje de avance de obras de urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, estableciendo que se cuenta con un avance estimado del 33.63%, por lo que se establece una fianza de \$11'069,324.67 (Once millones sesenta y nueve mil trescientos veinticuatro pesos 67/100 M.N.), correspondiente al 66.37% de obras faltantes por realizar.

19. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/3202/2018, de fecha 12 de julio de 2018, relativo al avance de las obras de urbanización para la Etapa 1, del Fraccionamiento “Misión La Joya II”, el desarrollador presenta copia de la Fianza número 2562-12550-2, de fecha 18 de julio de 2018, emitida por Afianzadora Insurgentes S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, por la cantidad de

\$11'069,324.67 (Once millones sesenta y nueve mil trescientos veinticuatro pesos 67/100 M.N, con vigencia de dos años, misma que servirá para garantizar la ejecución de las obras faltantes de urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

20. Mediante oficio DDU/COU/FC/3744/2018, de fecha 9 de agosto de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano, verificó que la Fianza número 2562-12550-2, de fecha 18 de julio de 2018, fue expedida conforme a las condiciones señaladas en el oficio número DDU/COU/FC/3202/2018, de fecha 12 de julio de 2018, por lo que permanecerá en la Dirección de Desarrollo Urbano para su resguardo, misma que servirá para garantizar la ejecución de las obras faltantes de urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

21. Mediante Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de Expediente 33/18, de fecha 17 de septiembre de 2018, se emitió la Autorización de Venta provisional de lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

22. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo y Transitorio Primero, del Acuerdo con número de Expediente 33/18, de fecha 17 de septiembre de 2018, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió la Autorización de Venta provisional de lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, el desarrollador presenta:

- SEGUNDO: Recibo No. Z-8678953 por el Dictamen Técnico de Venta provisional de lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Misión La Joya II".
- TRANSITORIO PRIMERO: Presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 76, Tomo II, Año III, de fecha 18 de septiembre de 2018 y Gaceta Municipal No. 77, Tomo I, Año III, de fecha 28 de septiembre de 2018 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 88, de fecha 5 de octubre de 2018 y No. 90, de fecha 12 de octubre de 2018, publicaciones de los periódicos: Diario de Querétaro, de fecha viernes 5 de octubre de 2018 y viernes 12 de octubre de 2018 y del periódico Noticias, de fecha viernes 5 de octubre de 2018 y viernes 12 de octubre de 2018.

23. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de los Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA 2 DEL FRACCIONAMIENTO

\$ 6,966,247.14	x	1.875%	\$ 130,617.13
Total.			\$ 130,617.13

(Ciento treinta mil seiscientos diecisiete pesos, 13/100 M.N.)

24. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento "Misión La Joya II", la cantidad de \$5,530.77 (Cinco mil quinientos treinta pesos 77/100 M.N.)

Mediante oficio número SAY/2076/2018, de fecha 07 de diciembre de 2018, se informa que el día 07 de diciembre de 2018, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

Acuerdo por el que se Autoriza la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo, aprobado en fecha 09 de octubre de 2018, relativo a la Delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. La **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V. la **Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Misión La Joya II”**, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

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

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal:

- Los Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento como se señala en el considerando 23, del presente documento.
- Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento, como se señala en el considerando 24, del presente documento.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización, deberán 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.

3. El Desarrollador deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 60 días naturales, el avance de las acciones de mitigación vial emitidas por la Secretaría de Movilidad para el Fraccionamiento de Tipo Residencial “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
4. El Desarrollador deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, cumplimiento al Acuerdo Tercero y Transitorio Tercero, referente al proyecto de Áreas Verdes, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales y la Protocolización e inscripción ante el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, del Acuerdo con número de Expediente 33/18, de fecha 17 de septiembre de 2018, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió la Autorización de Venta provisional de lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
5. En los lotes con uso de suelo comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
6. El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

7. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
8. El Desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
9. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.
10. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28, del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción, conforme a los Artículos 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionará con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.
11. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
12. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

SE EMITE EL PRESENTE ACTO CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 1, 11 FRACCIÓN I, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16 FRACCIÓN IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 FRACCIONES IV, V Y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 Y 225 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO AL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, ESTABLECIENDO LO SIGUIENTE: ACUERDO 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). 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.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **AUTORIZA** a CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V. la **Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Misión La Joya II”,** ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

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

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal:

- Los Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento como se señala en el Considerando 23, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 24, del presente documento.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización, deberán 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.

TERCERO. El Desarrollador deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 60 días naturales, el avance de las acciones de mitigación vial emitidas por la Secretaría de Movilidad para el Fraccionamiento de Tipo Residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

CUARTO. El Desarrollador deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, cumplimiento al Acuerdo Tercero y Transitorio Tercero, referente al proyecto de Áreas Verdes, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales y la Protocolización e inscripción ante el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, del Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 33/18, de fecha 17 de septiembre de 2018, mediante Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de Expediente 33/18, de fecha 17 de septiembre de 2018, se emitió la Autorización de Venta provisional de lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

QUINTO. En los lotes con uso de suelo comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por dos ocasiones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y por una ocasión en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador, en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización.

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

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

TERCERO. La presente Autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y a CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., a través de su representante Legal el Ing. Luis Miguel Rivas López.

Querétaro, Querétaro, a 14 de enero de 2019.

A t e n t a m e n t e

**Mtro. Genaro Montes Díaz
Secretario de Desarrollo Sostenible**

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 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 Habitacional Mixto con Densidad de Población de 300 Hab./Ha, (HCS3), para el predio ubicado en calle De La Paz número 106-A, colonia Lindavista, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de uso de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escritos de fecha 04 de mayo, 11 y 13 de junio de 2018, la ciudadana Bertha Guerrero González solicita el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha, y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle De La Paz número 106-A, colonia Linda Vista, Delegación Municipal Centro Histórico, con la finalidad de regularizar un taller mecánico; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **147/DAI/2018**.
5. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 32,989 de fecha 26 de diciembre de 2007, pasada ante la fe del licenciado Luis Rayas Díaz, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 13 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el registro público de la propiedad y del comercio bajo el Folio Real 244419/2 de fecha 02 de abril de 2008.
6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1447/2018 de fecha 31 de julio de 2018, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto; dependencia que mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/1196A/2018 remite la opinión número 152A/18 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Bertha Guerrero González, solicita el Cambio de Uso de Suelo para el predio ubicado en calle de La Paz N° 106 –A, Colonia Linda Vista, con superficie de 144.00 m2 e identificado con clave catastral 14 01 001 11 015 070, Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo la regularización de un taller mecánico y/o de servicio automotriz que opera en el inmueble.

2. Se acredita la propiedad del predio ubicado en Calle de La Paz N° 106 –A, Colonia Linda Vista, mediante escritura 32,898, de fecha 26 de diciembre de 2007, documento pasado ante la fe del Licenciado Luis Rayas Díaz, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 13 de esta demarcación notarial de Querétaro, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y

del comercio de la Ciudad de Querétaro, bajo el sello electrónico de registro en el Folio Inmobiliario Número 00244419/0003 de fecha 02 de abril de 2008.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad, el predio ubicado en la Calle de la Paz N° 106 –A, Colonia Linda Vista, cuenta con una superficie de 144.00 m2 y se identifica con clave catastral 14 01 001 11 015 070.

3. De conformidad con lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1° de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo de hasta 200 Hab./Ha. (H2).

4. Con base a lo señalado en el antecedente anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201714596 de fecha 19 de diciembre de 2017, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), adicionalmente se señala que se dictamina factible el dictamen de uso de suelo para ubicar un local Comercial y/o de Servicios, anexo a casa habitación.

Es de destacar, que se condiciona a la propietaria del predio que para obtener la Factibilidad de Giro, debe presentar copia de la Licencia de construcción y terminación de obra, que ampare lo autorizado.

5. Posteriormente la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el SARE Factibilidad de Giro SAREFG201800250 de fecha 10 de enero de 2018, en el que dictamina temporal el giro para a venta de artículos de limpieza, al 31/12/2018, sujeto al impacto social que genere en la zona, así mismo se condiciona a presentar copia de la licencia de construcción y terminación de obra, que ampare lo autorizado, de conformidad con lo señalado en el Dictamen de Uso de Suelo DUS201714596 de fecha 19 de diciembre de 2017.

6. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, instrumento de planeación urbana vigente para la zona, señala en su cartografía que el predio se encuentra fuera de la Declaratoria de ZMHQ.

Es de destacar que dentro de los objetivos específicos del instrumento de planeación urbana referido, considera el promover la reactivación de las actividades económicas.

7. El predio se localiza en una zona consolidada, en donde si bien se genera una entremezcla de actividades habitacionales, comerciales y de servicios, las actividades comerciales y de servicios son predominante de primer contacto y de tipo básico, y se encuentran localizadas de manera diseminada al interior de la colonia, en el cual aun predomina la vivienda unifamiliar de tipo popular, no obstante y dado el crecimiento de la población, así como de sus necesidades, de manera gradual el uso de suelo se ha ido modificando paulatinamente.

8. La propietaria del predio, presenta una propuesta de espacios que se generarían al interior del inmueble, en el que considera en el interior, diversos cajones de estacionamiento, banco de trabajo y un baño, no obstante y dadas las características del inmueble, se observa el acomodo de las áreas de estacionamientos, no cumplirá con los espacios mínimos de circulación y acomodo de vehículos, conforme a la propuesta presentada, situación que debe ser tomada en cuenta por el Ayuntamiento, para emitir su resolución.

9. De visita a la zona de estudio para conocer las características del sitio, se verificó que el predio cuenta con frente a calle La Paz de la colonia Lindavista, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en mal estado de conservación, contando al frente del predio con sección mínima de banqueta y de guarnición de concreto así mismo se tiene que al interior del predio se cuenta con una construcción que al parecer ocupa la totalidad del predio y a la que se da un uso como taller mecánico, construcción a la que se accesa a través de un portón y una puerta lateral, ubicados al frente del inmueble, localizándose en una zona en la que el uso habitacional predomina en un 95 % de sus lotes, existiendo en la zona infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez llevado a cabo el análisis y señaladas las características de la zona, se pone a consideración del H. Ayuntamiento de Querétaro el Cambio de Uso de Suelo de habitacional hasta 200 hab./ha. (H2) a habitacional mixto hasta 300 hab./ha. (HCS3, para el predio ubicado en calle de La Paz N° 106; colonia Lindavista, identificado con Clave Catastral 14 01 001 11 015 070 y superficie 144.00 m2, por lo que en caso de que el Ayuntamiento autorice lo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar el documento 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 agua correspondiente al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar, podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar el proyecto del taller mecánico, en el que se consideren las trampas e instalaciones correspondientes para el manejo de aceites y desechos emanados por las actividades propias del taller mecánico y/o eléctrico.

- 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 el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que le sean consideradas, 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, licencias de funcionamiento y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento 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 el resto de la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.
- Toda vez que únicamente se solicita el Cambio de Uso de Suelo, de requerir parámetros normativos diferentes a los establecidos en el uso de suelo de origen, estos deben ser solicitados ante la Secretaría del Ayuntamiento para su análisis y aprobación.
- Se deben de respetar los horarios de funcionamiento que le sean impuestos por la autoridad competente, en la licencia de funcionamiento correspondiente y en caso de no dar cumplimiento a los mismos, será motivo para que el H. Ayuntamiento a través de la Secretaría del Ayuntamiento, inicie los procesos normativos correspondientes, para la revocación del cambio de uso de suelo autorizado.
- Se prohíbe llevar a cabo trabajos en vía pública, así como la ocupación de la misma como área de estacionamiento de los vehículos a atender en el inmueble y en caso de no dar cumplimiento a los mismos, será motivo para que el H. Ayuntamiento a través de la Secretaría del Ayuntamiento, inicie los procesos normativos correspondientes, para la revocación del cambio de uso de suelo autorizado.
- 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 6 meses a partir de su notificación, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo y los parámetros de construcción asignados por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la Publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, 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 General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Fianzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento...”

7. Mediante oficio SAY/DAI/1448/2018 de fecha 31 de julio de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente al Cambio de Uso de Suelo a Habitacional Mixto con Densidad de Población de 300 Hab./Ha, (HCS3), para el predio ubicado en calle De La Paz número 106-A, colonia Lindavista, Delegación Municipal Centro Histórico.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, 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.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional Mixto con Densidad de Población de 300 Hab./Ha, (HCS3), para el predio ubicado en calle De La Paz número 106-A, colonia Lindavista, Delegación Municipal Centro Histórico...”

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 22, 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 Mixto con Densidad de Población de 300 Hab./Ha, (HCS3), para el predio ubicado en calle De La Paz número 106-A, colonia Lindavista, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 6 del presente Acuerdo.

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

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

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 6 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique a la C. Bertha Guerrero González...".

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**

M. EN D. 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 13 de noviembre del 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó, el Acuerdo por el que Se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Bosques de Los Berros N° 440, Fraccionamiento Bosques de Las Lomas, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández 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 en el Considerando que antecede, 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 interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 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 Habitacional con densidad de población de 50 hab./ha.(H0.5) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Bosques de Los Berros N° 440, Fraccionamiento Bosques de Las Lomas, con superficie de 752.33 m² e identificado con clave catastral 14 01 001 37 165 013; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

9. El 17 de noviembre del 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por la C. Ma Luz Barrón Trejo, mediante el cual solicitó el cambio de uso de suelo Habitacional con densidad de población de 50 hab./ha.(H0.5) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Bosques de Los Berros N° 440,

Fraccionamiento Bosques de Las Lomas, con superficie de 752.33 m² e identificado con clave catastral 14 01 001 37 165 013; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, radicándose dicha petición en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **240/DAI/2017**.

10. El solicitante acredita la propiedad del predio, a través del siguiente Instrumento Público:

10.1. Se acredita la propiedad del predio, identificado como lote 13 de la manzana 165, ubicado en la Calle Bosques de Los Berros N° 440; Fraccionamiento Bosques de Las Lomas, a favor de la C. Ma. Luz Barrón Trejo, mediante escritura 34,360, de fecha 17 de enero de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Santos de Jesús Martínez, Notario Titular de la Notaría número 20 de esta demarcación notarial, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 13 de la manzana 165, ubicados en la Calle Bosques de Los Berros N° 440; Fraccionamiento Bosques de Las Lomas, cuenta con una superficie de 752.33 m²

11. Mediante el oficio SAY/DAI/2521/2017 del 11 de diciembre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/1077/2018, de fecha 31 de julio de 2018, la Opinión Técnica 140/18, cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Ma. Luz Barrón Trejo, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Bosques de Los Berros N° 440, Fraccionamiento Bosques de Las Lomas, con superficie de 752.33 m² e identificado con clave catastral 14 01 001 37 165 013; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior tiene como finalidad regularizar la operación un Centro de supervisión y monitoreo del aprendizaje del idioma inglés.

2. Se acredita la propiedad del predio, identificado como lote 13 de la manzana 165, ubicado en la Calle Bosques de Los Berros N° 440; Fraccionamiento Bosques de Las Lomas, a favor de la C. Ma. Luz Barrón Trejo, mediante escritura 34,360, de fecha 17 de enero de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Santos de Jesús Martínez, Notario Titular de la Notaría número 20 de esta demarcación notarial, documento del cual no se presenta inscripción ante EL Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 13 de la manzana 165, ubicados en la Calle Bosques de Los Berros N° 440; Fraccionamiento Bosques de Las Lomas, cuenta con una superficie de 752.33 m².

3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1° de abril de 2008, e inscrito el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5).

4. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Vialidad de uso de suelo IUS201709480 de fecha 25 de julio de 2017, documento en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 50 hab/ha (H0.5).

5. El Fraccionamiento Bosques de las Lomas se ubica al sur del Municipio de Querétaro, colinda al poniente con los fraccionamientos Misión Cimatario y Campestre Italiana y al oriente con el fraccionamiento Monte Real, en los que se desarrolla vivienda de tipo residencial medio, siendo promovido por una Asociación Civil en una sección de la zona de uso común del ejido Casa Blanca, proyectado para el desarrollo habitacional considerando una densidad de población de 50 hab./ha. (H.05), toda vez que el fraccionamiento se promovió para el establecer vivienda de tipo residencial media a media alta, contando actualmente con una ocupación baja en sus lotes, con vivienda de tipo residencial principalmente, considerando lotes para uso comercial en los predios que cuentan con frente a la lateral del Libramiento Surponiente, sobre los que se han establecido construcciones para actividades comerciales y de servicios, cabe destacar que al interior del fraccionamiento los lotes unifamiliares cuentan con uso exclusivamente habitacional, sin embargo en los predios con frente a la lateral del Libramiento Surponiente, se han desarrollado actividades comerciales y de servicios.

No obstante lo anterior, se hace notar que de revisión al plano de lotificación del fraccionamiento, se observa que si bien se trata de un desarrollo integral, el diseño considera dos núcleos o secciones con accesos independientes, de los cuales el ubicado al poniente su distribución se da a través de la calle Bosques de Los Berros, sin conexión con el resto del fraccionamiento, en donde se observa una

ocupación estimada del 40 % de sus lotes, sobre la que sus propietarios han generado actividades mixtas distintas a la habitacional y que incluye usos comerciales, de servicios como oficinas de administración, salones de fiestas, jardines de eventos, modificando los usos y características de dicha sección, a la que se suma el proyecto en estudio, conservando prioritariamente el uso habitacional en la sección oriente del fraccionamiento.

6. En lo que respecta a la petición presentada por la Secretaría del Ayuntamiento, el promotor pretende instalar servicios educativos en el predio, correspondientes a un Centro de supervisión y monitoreo del aprendizaje del idioma inglés, para anexa una fotografía la representación esquemática del proyecto de la construcción, lo que no permite verificar la partida arquitectónica para conocer los espacios interiores y alcances del proyecto, como son el número de aulas, capacidad del alumnado el cumplimiento, a la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara, en la que se señala que en zonas con uso Habitacional con densidad de población de 50 hab./ha., se considera un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.2, un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.40 y una Altura Máxima de 3 niveles (10.50m); así como al Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, lo que incluye la dotación de cajones de estacionamiento que requiera para su actividad.

Así mismo se hace mención que para la actividad pretendida, el promotor requiere de la modificación en el uso de suelo asignado a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y Servicios (H2S), en la que es compatible la ubicación de Academias y Escuelas de capacitación, lo que no modifica los parámetros de la zonificación secundaria origen es decir que se continúan aplicando los asignado al uso Habitacional con densidad de población de 50 hab./ha.

7. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que en el predio se ubica una construcción, delimitada con barda perimetral y portones de acceso, colindando al suroeste con un lote del fraccionamiento Misión del Cimatario, y al sur con un área verde del fraccionamiento bajo la modalidad de espacio abierto, mismo que se encuentra sin habilitar, con acceso por la calle Bosques de Los Berros, vialidad desarrollada a base de empedrado en su arroyo vehicular, el cual se encuentra en buen estado de conservación, contando adicionalmente al frente del predio con banquetta y guarnición de concreto, adicionalmente en la zona se cuenta con servicios a nivel de red eléctrica, alumbrado público, no obstante se deberá verificar el estado actual respecto a la hidráulica y sanitaria.

Adicionalmente es de considerar que el Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, a fin de dar un aprovechamiento a la infraestructura ya instalada, siendo que la actividad propuesta corresponde al establecimiento de una academia que ofrece actividades a través de un centro de supervisión y monitoreo del aprendizaje del idioma inglés.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera de así considerarlo el Ayuntamiento viable** el cambio de uso de suelo Habitacional con densidad de población de 50 hab./ha.(H0.5) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Bosques de Los Berros N° 440, Fraccionamiento Bosques de Las Lomas, con superficie de 752.33 m² e identificado con clave catastral 14 01 001 37 165 013; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para ubicar servicios educativos correspondientes a una academia, y para el caso de que se apruebe la modificación al uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, 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 el 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 y así mismo dado que únicamente se solicita el cambio de uso de suelo, se deben respetar los parámetros normativos para el uso de suelo origen del predio, el cual es uso habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H 0.5).
- Presentar la autorización para la factibilidad de servicios 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 se podrá llevar a cabo las descargas sanitarias a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar el dictamen 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.
- 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 el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, 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 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 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.
- 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 del cambio de uso de suelo 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 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 el cambio de uso de suelo y la modificación de la normatividad por zonificación solicitada.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

13. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico citado en el considerando 12 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/1187/2018 de fecha 07 de noviembre 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 precepto legal antes invocado, 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 Habitacional con densidad de población de 50 hab./ha.(H0.5) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Bosques de Los Berros N° 440, Fraccionamiento Bosques de Las Lomas, con superficie de 752.33 m² e identificado con clave catastral 14 01 001 37 165 013; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de noviembre de 2018, en el Punto 4, Apartado V, Inciso 15 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA, el cambio de uso de suelo a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Bosques de Los Berros N° 440, Fraccionamiento Bosques de Las Lomas, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con el estudio técnico citado 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 del estudio técnico citado 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 de su notificación, 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 al promotor del acto administrativo con la finalidad de determinar la recaudación del impuesto, para que una vez notificado y sabedor de dicho acuerdo de cabildo a través de cédula correspondiente y en un plazo no mayor a 30 días, remita el valor comercial para fines hacendarios, mediante un avalúo elaborado por perito valuador con registro ante la Secretaría de Gobierno, para que la Dirección Municipal de Catastro determine el incremento del valor de bienes inmuebles, dependencia encargada con atribuciones de valuación inmobiliaria, documento que tendrá que remitir en original a la Dependencia antes citada y copia simple a la Secretaría del Ayuntamiento. Plazo improrrogable y determinante para llevar a cabo la revocación del acuerdo.

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

SÉPTIMO. 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 DE NOVIEMBRE DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO DOY FE.

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
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 Lote de Terreno No. 33, ubicado en la calle Campo Real del Fraccionamiento "Residencial El Refugio", Etapa 3 Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

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

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo para el proyecto que se pretenda desarrollar, en el Lote de Terreno No. 33, ubicado en la calle Campo Real del Fraccionamiento "Residencial El Refugio", Etapa 3 Delegación Municipal Epigmenio González.

9. El 07 de agosto de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por los CC. Rubén González García y Laura Corzo Ruiz, mediante el cual solicitaron el Cambio de Uso de Suelo para el proyecto que se pretenda desarrollar, en el Lote de Terreno No. 33, ubicado en la calle Campo Real del Fraccionamiento "Residencial El Refugio", Etapa 3 Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose el expediente **272/DAI/2018**.

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

10.1 Escritura Pública número 37,314 (treinta y siete trescientos catorce), del 15 de agosto de 2017, otorgada ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Notario Adscrito de la Notaría Pública No. 32, consistente en el contrato de compraventa del predio en cuestión.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/1588/2018 el 23 de agosto 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 Cambio de Uso de Suelo para el proyecto que se pretenda desarrollar, en el Lote de Terreno No. 33, ubicado en la calle Campo Real del Fraccionamiento "Residencial El Refugio", Etapa 3 Delegación Municipal Epigmenio González, cuyo contenido es el siguiente:

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. Rubén González García y Laura Corzo Ruiz, solicitan el Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en calle Campo Real esquina con calle Venta del Refugio, identificado como Lote 27 de la Manzana 33 y clave catastral 14 01 084 01 034 027, Fraccionamiento El Refugio; Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior con el objeto de desarrollar en el predio un proyecto comercial y de servicios consistente en un conjunto comercial.

2. Los señores Rubén González García y Laura Corzo Ruiz, acreditan la propiedad del Lote 27 de la Manzana 33, ubicado en la calle Campo Real, del Fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", Etapa 3, a través de la escritura número 37,314 de fecha 15 de agosto de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Notario Público, Adscrito a la Notaría número 32 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00232930/0013, de fecha 15 de diciembre de 2017.

De conformidad con la escritura de propiedad referida, el Lote de terreno marcado con el número 27 de la manzana 33, ubicado en la calle Campo Real del Fraccionamiento denominado El Refugio, cuenta con una superficie de 259.44 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 Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) sobre una vialidad primaria propuesta, con zonificación Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S).

4. De conformidad con la tabla de usos de suelo, que forma parte del Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González, refiere en el punto 2. b) 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., siendo el caso del predio en estudio.

5. Derivado de lo señalado en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano emite la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201710902 de fecha 25 de agosto de 2017, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre vialidad primaria propuesta con zonificación habitacional con servicios hasta 200 hab./ha. (H2S).

Adicionalmente se señala que en base a su ubicación y al uso pretendido, se determina No Viable ubicar un Local Comercial para giro de Farmacia (planta baja) y cuatro (4) consultorios y oficinas (planta alta); toda vez que con base al plano de relotificación del Fraccionamiento autorizado (DDU/DU/1423/2007 de fecha 20 de marzo de 2007), indica que el predio es exclusivamente habitacional.

6. De revisión al plano de relotificación del fraccionamiento “El Refugio”, autorizado mediante oficio DDU/COPU/FC/1756/2010 de fecha 19 de mayo de 2010, se verificó que el lote identificado como lote 27 de la manzana 33, perteneciente a la Etapa 3 del fraccionamiento El Refugio, le asigna un uso de suelo exclusivamente habitacional, toda vez que en el plano autorizado se asignaron áreas comerciales y de servicios al interior del fraccionamiento, así como en predios con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra.

7. El fraccionamiento Residencial El Refugio se encuentra en una zona en proceso de desarrollo en el que se han llevado a cabo desarrollos inmobiliarios como lo son los fraccionamientos Ampliación El Refugio, La Vista Residencial y La Cima, en donde predomina el desarrollo de vivienda unifamiliar y en algunos de sus lotes se ha comenzado a generar vivienda bajo régimen en condominio, con características de tipo residencial y residencial medio, con densidades de población de 200 a 400 hab./ha., y edificaciones de tipo vertical y horizontal, con áreas comerciales y de servicios en zona específicas al interior del fraccionamiento así como en predios con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra.

8. Considerando lo anterior, el promovente solicita el cambio de uso de suelo a uso Comercial y de Servicio para desarrollar en el predio un proyecto consistente en un conjunto comercial, el cual de acuerdo con el esquema de áreas presentado consta de dos niveles, ubicando en planta baja un local de 84 m², un área destinada a la circulación vertical, así como un área de estacionamiento con capacidad para 9 cajones de estacionamiento, 2 cajones con acceso por la Av. Campo Real, mientras que los 7 restantes con acceso por la vialidad denominada Venta del Refugio, en lo que respecta al primer nivel, éste pretende contar con 3 oficinas con superficie de entre 28 y 37 m² cada una; no obstante de autorizar el H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo solicitado por el promotor, el proyecto a desarrollar debe dar cumplimiento con los parámetros normativos de construcción, así como los señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

9. Es de destacar que el uso Comercial y de Servicios es un uso considerado para actividades de alto impacto y se otorga a predios que cuenten con frente a vialidades principales y de primer orden de la ciudad, dadas las características de las actividades que son compatibles y permitidas para dicho uso, por lo que en caso de que el H. Ayuntamiento tenga a bien otorgar la autorización para que en el predio se lleven a cabo actividades comerciales y/o de servicios, se recomienda que se aplique el uso de suelo habitacional y de servicios con densidad de población de 200 hab./ha. y le sean aplicables los usos de suelo compatibles con los señalados en la tabla de compatibilidad considerada en el instrumento de planeación urbana de la delegación municipal correspondiente, toda vez que conforme al plano del fraccionamiento autorizado, le limita el que se pueda considerar y aplicar el uso de suelo propuesto.

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se pudo observar que el predio se encuentra ubicado en la esquina conformada por la calle Campo Real, vialidad principal desarrollada a 6 carriles con camellón al centro; y la calle Venta del Refugio, vialidad de carácter local que también cuenta con camellón al centro de la vialidad para separar la circulación vehicular, encontrándose el predio libre de construcción y contando al frente del predio con banquetta y guarnición de concreto, adicionalmente se tiene que en la zona se ubica un área comercial que cuenta con locales comerciales, así como una Plaza Comercial; adicionalmente en el fraccionamiento se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, servicios que se encuentran ocultos, adicionalmente se cuenta con alumbrado público, destacando que las vialidades del fraccionamiento se desarrollan a base de carpeta asfáltica que se encuentran en buen estado de conservación, además de contar el fraccionamiento con seguridad privada y control de acceso al interior del fraccionamiento.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se pone a consideración del H. Ayuntamiento el que se aplique el uso de suelo habitacional y de servicios con densidad de población de 200 hab./ha. (H2S) con que cuenta el predio de conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, en lugar del uso de suelo habitacional que le otorga el Plano del fraccionamiento autorizado, para el predio** ubicado en calle Campo Real esquina con calle Venta del Refugio, identificado como Lote 27 de la Manzana 33 y clave catastral 14 01 084 01 034 027, Fraccionamiento El Refugio; Delegación Municipal Epigmenio González, a fin de que se aplique la tabla de compatibilidad de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, no obstante y de autorizarse lo propuesto, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- 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 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 el visto bueno emitido por la Unidad Municipal de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, 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 el resto de la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.

- 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 6 meses a partir de su autorización por parte del Ayuntamiento, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plano autorizado del fraccionamiento, para el predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, 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 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 lo 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...

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

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo para el proyecto que se pretenda desarrollar, en el Lote de Terreno No. 33, ubicado en la calle Campo Real del Fraccionamiento “Residencial El Refugio”, Etapa 3 Delegación Municipal Epigmenio González, 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 45, 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 Lote de Terreno No. 33, ubicado en la calle Campo Real del Fraccionamiento “Residencial El Refugio”, Etapa 3 Delegación Municipal Epigmenio González, 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 Epigmenio González y notifique a los CC. Rubén González García y Laura Corzo Ruiz."

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, 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 del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda, No. 702, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, 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 a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda, No. 702, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
9. El 28 de agosto de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. J. Nicolás Perea Ortega, mediante el cual solicitó 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 del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo

y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda, No. 702, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, radicándose el expediente **298/DAI/2018**.

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

10.1 Escritura Pública número 12,171 (doce mil ciento setenta y uno), del 16 de octubre de 1987, otorgada ante la fe del Lic. Luis Rayas Díaz, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 13 de esta Demarcación Notarial, consistente en el contrato de compraventa del predio en cuestión.

11. Mediante el 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 171C/18, relativa al 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 del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda, No. 702, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. J. Nicolás Perea Ortega, solicita el cambio de uso de suelo de uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y de Servicios (H2S), así como la modificación a la normatividad por zonificación, respecto a la altura máxima permitida de tres niveles (10.50 metros) a cuatro niveles (14.00 metros), Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.7, y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.80 a 2.40, para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda No. 702, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, identificado con clave catastral 14 01 001 19 038 014, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior derivado del interés del solicitante para que en el predio se ubique una edificación de cuatro niveles, para ubicar en planta baja dos locales comerciales, en el 1er. Nivel un consultorio y una oficina, y en el tercer nivel un departamento.

2. Se acredita la propiedad, del lote 01, manzana 19, ubicado en Calle Boulevard Jardines de la Hacienda, No. 702, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, a favor del C. J. Nicolás Perea Ortega, mediante escritura número 12, 171, de fecha 16 de octubre de 1987, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Rayas Díaz, Notario Público Adscrito de la Notaría Número 13, de la Ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la Partida 92, Libro 97-A, Tomo XXI, de la Sección Primera, de fecha 29 de agosto de 1988.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, el lote 01, manzana 19, ubicado en Calle Boulevard Jardines de la Hacienda N° 702, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, cuenta con una superficie 195 m2.

3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 010/0002, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

4. Una vez que se revisó la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, 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.

Adicionalmente señala que en el caso de predio mayores de 161 m2 de superficie total, que den frente a una vialidad primaria o secundaria, o 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 o 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 en ninguno de los dos casos se da cumplimiento.

5. De conformidad con lo señalado en los antecedentes anteriores inmediatos, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el dictamen de uso de suelo y factibilidad de giro DUF201307553 de fecha 14 de agosto de 2013, en el que indica que el predio se encuentra localizado en zona uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha, frente a

espacio abierto (camellón), derivado de lo anterior se señala que en virtud de estar considerado lo pretendido como uso permitido y atendiendo a través del programa puerta en puerta de fecha 14 de agosto de 2013, se dictamina factibles el uso de suelo para ubicar un local comercial y/o de servicios.

6. Posteriormente, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la viabilidad de uso de suelo IUS2018 2037-A, de fecha 14 de agosto de 2018, en el indica que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), adicionalmente indica que se determina no viable la ampliación al dictamen de uso de suelo DUF201307553 de fecha 14 de agosto de 2013, para ubicar una clínica de odontología, un local comercial y/o de servicios y un departamento anexos a un local comercial y/o servicios autorizado, toda vez que la superficie del predio es superior a 160.00 m2, de acuerdo a la tabla de usos que forma parte de la normatividad del Plan Parcial correspondiente, destinar el predio a comercio y servicios está considerado como prohibido.

7. El fraccionamiento Jardines de la Hacienda corresponde a un desarrollo de tipo residencial media, proyectado para establecer viviendas unifamiliares, las cuales se construyeron en uno y dos niveles en una gran parte de sus lotes, no obstante se desarrollaron conjuntos habitacionales en la zona norte del fraccionamiento con viviendas tipo dúplex. Así mismo debido a su estructura vial y urbana con conexión vehicular y peatonal a diversos fraccionamientos como El Jacal, Las Plazas, La Granja y Mansiones del Valle, se han generado actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad distribuidos en lotes diversos del fraccionamiento, con incidencia sobre las Avenidas Hacienda Grande, Zaragoza y Paseo Constituyentes, así como el Boulevard El Jacal y la calle Hacienda Escolásticas, con características afines e interconexión de servicios urbanos y de infraestructura, lo que ha ido modificando paulatinamente la estructura del fraccionamiento con el establecimiento de actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad en diversos lotes del fraccionamiento, que atienden los requerimientos de los colonos de los referidos fraccionamientos a nivel de centro vecinal y de barrio.

8. Respecto a la petición presentada, el propietario del predio manifiesta su interés de llevar a cabo en el sitio, una edificación de cuatro niveles, para lo que considera modificar los parámetros normativos de construcción considerados por el instrumento de planeación urbana correspondiente, por lo que propone se modifique de la siguiente manera:

Concepto	Normatividad	Requerimiento del Proyecto	Diferencia
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6	0.7	+0.1
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.80	2.40	+0.60
Altura Máxima Permitida	10.50	14.00	+3.50

9. En lo que se refiere al predio en estudio, se ubica en la calle Boulevard Jardines de la Hacienda, vialidad en la que se han establecido locales comerciales de tipo básico y de primer contacto de manera diseminada, sin embargo sigue predominando el uso habitacional unifamiliar en la zona, no obstante y dada su cercanía con vialidades como Avenida Zaragoza y Boulevard El Jacal, de manera gradual se ha ido modificando el entorno de la zona, no obstante las actividades comerciales y de servicio que se han establecido no son de alto impacto y predominan los usos básicos y de primer contacto.

10. El solicitante manifiesta en su solicitud el interés de llevar a cabo en el predio una edificación de cuatro niveles, en donde pretende ubicar en planta baja 2 locales comerciales, en el segundo nivel, pretende ubicar un consultorio y una oficina y en tercer nivel pretende ubicar una vivienda, derivado de lo cual, presenta una propuesta del proyecto que pretende llevar a cabo en el sitio, que considera los siguientes espacios:

Planta Baja: Estacionamiento con capacidad para 6 vehículos, dos locales, sanitarios, área de estacionamiento para la vivienda, área de escalera.

Segundo Nivel: Área de consultorios que consta de tres espacios de atención, tres oficinas, sanitario y área de recepción.

Tercer Nivel: Vivienda.

11. De visita a las zona para conocer las características del sitio, se tiene que el predio se ubica en la esquina conformada por Boulevard Jardines de la Hacienda y Hacienda La Llave, vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, contando al frente del predio con banquetas y guarnición de concreto, al interior del predio se ubica una edificación que corresponde a una vivienda unifamiliar desarrollada en dos niveles, adicionalmente se observa que si bien se han establecido actividades comerciales sobre Boulevard Jardines de la Hacienda, se conserva aún un porcentaje aproximado del 95% de uso habitacional, y sobre Hacienda la Llave predomina en su totalidad el uso habitacional, así mismo al norte del predio se observa la existencia de un parque recreativo, así como las instalaciones de un templo religioso y una cancha

de usos múltiples, espacios que se ubican al norte del predio a una distancia aproximada de 50 metros, adicionalmente se tiene que la zona cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez llevado a cabo el análisis correspondiente, se pone a consideración del H. 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 (H2S), así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto a la altura máxima permitida de tres niveles (10.50 metros) a cuatro niveles (14.00 metros), modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.7, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.80 a 2.40, para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda N° 702, lote 01 manzana 19, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, identificado con clave catastral 14 01 001 19 038 014, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y de autorizar el Ayuntamiento el cambio de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público al frente del 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.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Debe presentar previo a solicitar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión, el cumplimiento a las condicionantes impuestas en el dictamen emitido por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro.
- Para obtener el dictamen de uso de suelo, factibilidades de giro y licencias de funcionamiento correspondientes, debe de acreditar y presentar evidencia, de que se cuenta con los cajones de estacionamiento que se requiere para cada una de las actividades que se pretenden llevar a cabo en el inmueble, de conformidad con los requerimientos establecidos en el reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro Vigente, y hasta en tanto no se presente evidencia no se podrá otorgar autorización alguna.
- 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 obtendrán 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 6 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.

- 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 ante la dependencia emisora del pase de caja correspondiente.
- 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 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 dictamen correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por el promotor, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento...”

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

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda, No. 702, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, 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 11 de septiembre de 2018, en el punto 6, apartado V, 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 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 del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda, No. 702, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, 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. J. Nicolás Perea Ortega..."

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

M. EN D. 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 27 de noviembre del 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 50 de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 50 hab./ha. (H0.5) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 50 de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
8. El 01 de agosto del 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Kirpal Acosta Vega, mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 50 hab./ha. (H0.5) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como

lote 50 de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, radicándose el expediente 201/DAI/2016, acreditando la propiedad del predio, a través del siguiente instrumento público:

8.1 Escritura pública número 22,130 (veintidós mil ciento treinta), del 09 nueve de agosto de 2013 dos mil trece, otorgada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 de la Demarcación Notarial de Querétaro, Lic. Alejandro Serrano Berry, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 460881/4 el 15 de enero de 2014.

9. Mediante el oficio SAY/DAI/1602/2016 del 25 de agosto del 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

10. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, el 22 de septiembre del 2016, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio **SEDECO/DDU/COU/EVDU/1366/2016**, bajo el Folio número **171/16** relativa al Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 50 hab./ha. (H0.5) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 50 de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. *Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Kirpal Acosta Vega, solicita el cambio de uso de habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5), a habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios, para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 50, de la manzana 35 con superficie de 320.003 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.*

Lo anterior dado el interés del propietario, de llevar a cabo en el predio, un proyecto para destinarlo a actividades de servicios (oficinas).

2. *Se acredita la propiedad del lote 50, de la manzana 35 del fraccionamiento Vista Dorada, a favor del C. Kirpal Acosta Vega, mediante escritura número 22,130 de fecha 9 de agosto de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública Número 33 de esta demarcación notarial, documento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el folio inmobiliario 460881/4 de fecha 15 de enero de 2014.*

De acuerdo con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 50, cuenta con una superficie de 320.003 m², y se identifica con la clave catastral 14 01 001 16 035 050.

3. *Una vez 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. *De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.*

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

6. *El propietario del predio, no presenta una propuesta de proyecto a realizar, que permita llevar a cabo un análisis de los espacios y del cumplimiento a la normatividad aplicable a la zona, por lo que en caso de que el H. Ayuntamiento de Querétaro, autorice la modificación de uso de suelo, el proyecto a presentar, debe cumplir con la normatividad y reglamentación aplicable al proyecto y a la zonificación en que se ubique el predio.*

7. *El fraccionamiento Vista Dorada corresponde a un proyecto promovido para vivienda de tipo residencial, 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, tales como oficinas, un mini súper, una escuela de música, lo que ha sido influido al colindar con lotes del fraccionamiento Los Arcos, que al tener frente a través de una vialidad primaria urbana correspondiente al Boulevard*

Bernardo Quintana y dada 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, para lo cual se propone generar actividades ordenadas que sirvan de contención hacia la zona habitacional establecida, con actividades de baja y mediana intensidad compatibles con vivienda, siempre y cuando se garantice la dotación de estacionamiento que requieran, a fin de no provocar un impacto vial negativo al interior del fraccionamiento, dada su conexión con el fraccionamiento Loma Dorada hacia el noroeste.

8. En visita al sitio para conocer las características de la zona y sus condiciones actuales, se encontró que el predio se encuentra libre de construcciones en su interior, sin embargo se llevaron a cabo trabajos de limpieza, nivelación y compactación en el predio.

Adicionalmente se verificó que el fraccionamiento cuenta con los servicios de infraestructura básica instalados, tales como: red sanitaria e hidráulica, red de electrificación, drenaje y alcantarillado, así como alumbrado público, así mismo el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Pinal de Amoles, desarrollada a base de carpeta asfáltica, no obstante al frente del predio, se carece de banquetas, contando con guarnición de concreto, misma que se encuentra en mal estado de conservación, adicionalmente, en la zona se cuenta con un flujo vehicular regular, dada su cercanía con la conexión hacia el fraccionamiento La Ermita al oriente e instalaciones de la Universidad Cuauhtémoc.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **Viable**, el **cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 50 de la manzana 35 con superficie de 320.003 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior dada su ubicación en una zona en proceso de incorporación a actividades afines, acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana, lo que permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, fortaleciendo la utilización del suelo en una zona que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, y sobre la que se ha conformado un núcleo con actividades comerciales y de servicios, los cuales deberán ser compatibles en zonificación habitacional de baja y mediana intensidad, con lo que se busca incentivar la propuesta de aprovechamiento de la estructura urbana, conforme a lo señalado en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas, fortaleciendo la utilización del suelo en un área que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, lo que dará un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y toda vez que el proyecto propuesto puede generar empleos en beneficio de los habitantes de la ciudad, para lo cual de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Para el desarrollo de su proyecto debe presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, 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 Villa Cayetano Rubio.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- El promotor debe garantizar la dotación de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar los estudios geotécnicos y/o de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, a fin de que se garantice la seguridad estructural no solo de las edificaciones que se lleven a cabo en los predios en estudio, sino de las construcciones de los predios colindantes, lo que debe ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión, se debe presentar el impacto de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de movilidad del municipio de Querétaro, dando cumplimiento a las condicionantes impuestas por dicha Secretaría.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección

de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos y/o aprovechamientos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización 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...”

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 10 diez, 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/1518/2018 de fecha 20 de noviembre 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 Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 50 de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 171/16...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de noviembre de 2018, en el Punto 3, Apartado IV, Inciso 11) 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 ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 50 de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de acuerdo a la Opinión Técnica No. 171/16, señalada en el **considerando 10** diez 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 del estudio técnico citado en el Considerando 10 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 de su notificación, 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 al promotor del acto administrativo con la finalidad de determinar la recaudación del impuesto, para que una vez notificado y sabedor de dicho acuerdo de cabildo a través de cédula correspondiente y en un plazo no mayor a 30 días, remita el valor comercial para fines hacendarios, mediante un avalúo elaborado por perito valuador con registro ante la Secretaría de Gobierno, para que la Dirección Municipal de Catastro determine el incremento del valor de bienes inmuebles, dependencia encargada con atribuciones de valuación inmobiliaria, documento que tendrá que remitir en original a la Dependencia antes citada y copia simple a la Secretaría del Ayuntamiento. Plazo improrrogable y determinante para llevar a cabo la revocación del acuerdo.

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

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a fin de que si existiera alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales derivados de la aprobación del presente Acuerdo, sea a través de su personal adscrito que se brinde el apoyo necesario para resolverlos.

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

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, 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 Villa Cayetano Rubio y notifique al C. Kirpal Acosta Vega."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO DOY FE.

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



LIC. FRANCISCO JOSÉ MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ, SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, con las facultades que tengo conferidas por los numerales 31 fracción IV y 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, 48 fracciones II y IV, 102 fracción III y 105 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 8 fracción VI, 10 fracción II del Código Fiscal del Estado de Querétaro, 2, 12, 15 y 16 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; 1, 2, 3, 4, 5 fracción VI, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro Número 59, Tomo III, el día 22 de diciembre del 2017; y considerando la situación económica que atraviesa el país y en beneficio de la ciudadanía del Municipio de Querétaro, como medida de apoyo, se determina, el siguiente **ACUERDO**: que a partir del día 01 al 28 de febrero del ejercicio fiscal 2019, se llevará a cabo de forma general, la aplicación de descuentos en accesorios consistentes en multas y recargos, acorde a los siguientes lineamientos:-----

ANTECEDENTES

- 1.- Que considerando los importantes incrementos a principios de año respecto de los insumos básicos, así como de los porcentajes de inflación, tasas de interés y del aumento en el valor del dólar en relación al peso mexicano; son elementos que se conjuntan para plantear un panorama económico que se estima adverso en general para los sectores sociales y económicos del país, estados y municipios.-----
- 2.- Que los factores financieros, aunados al panorama comercial internacional, producen un escenario desfavorable de la economía a nivel nacional, y por ende en detrimento de la población de nuestro Municipio, ya que uno de los principales efectos colaterales es el aumento en los costos de insumos de primera necesidad, provocando de esta forma un crecimiento en los gastos a ejercer por los habitantes del Municipio de Querétaro.-----

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que la Secretaría de Finanzas, es la dependencia encargada de las finanzas públicas, teniendo a su cargo la recaudación de los ingresos municipales, mismos que servirán para solventar los gastos municipales, de conformidad con los planes y programas aprobados. -----

SEGUNDO.- Que en medida en que son alterados los factores socioeconómicos de los Municipios, ya sea por crecimiento demográfico o por surgimiento y desarrollo de actividades productivas, los Ayuntamientos deben crear, adecuar e integrar los ordenamientos legales necesarios para un eficaz y eficiente modelo de gobierno.---

TERCERO.- Que derivado de la actual situación económica y del contexto social que se vive tanto en el País como en Estado y en el Municipio, resulta necesario el actuar por parte de los niveles de gobierno, encaminado a crear las medidas tendientes a generar la estabilidad económica así como de las condiciones que propicien el desarrollo económico y social de la población.-----

ACUERDO

- I.** Las contribuciones que serán sujetas a la presente autorización son los siguientes Impuestos Inmobiliarios: Impuesto Predial, Impuesto Sobre Traslado de Dominio, Impuesto Sobre Fraccionamientos y Condominios, Impuesto por Subdivisión, Impuesto por Fusión, Impuesto por Relotificación, Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles e Impuesto Sobre el Uso de Inmuebles destinados a la Prestación de Servicios de Hospedaje.-----

CENTRO CÍVICO.

Bvd. Bernardo Quintana 10 000.
Frec. Centro-Sur, Querétaro, Qro. C.P. 76000.
Delegación Josefina Vargas y Hernández





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

VIGENCIA	PORCENTAJE DE REDUCCIÓN	ACCESORIOS SUJETOS A REDUCCIÓN
Febrero 2019	100%	Recargos y Multa

III. La vigencia de dicha autorización será a partir del día 01 al 28 de febrero del ejercicio fiscal 2019.-----

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

V. Los ciudadanos que durante el ejercicio fiscal 2018 hayan promovido procesos judiciales de orden federal y local en materia fiscal municipal, no podrán ser sujetos, ni acceder a las reducciones contenidas en el presente instrumento.-----

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

Municipio de Querétaro, Querétaro, al 22 veintidós del mes de enero de dos mil diecinueve.- El Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro, Qro., LIC. FRANCISCO JOSÉ MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ .- Rúbrica----



"ANÁLISIS DE RIESGOS"

PROPÓSITOS

- 1.- Establecer conductas uniformes que den certeza ciudadana de los trabajos que se realicen en materia de protección civil para la ejecución de cualquier obra comprendida en la circunscripción territorial del municipio de Querétaro;
- 2.- Fortalecer la sistematización del trabajo de profesionistas y terceros acreditados para el desempeño en el proceso de construcción de inmuebles.
- 3.- Contribuir como institución gubernamental, en la prevención y la seguridad ciudadana en lo relativo a protección civil, a través de la capacitación, así como la comprensión y el manejo de los principios, normas técnicas y oficiales; para contribuir a la adecuada planeación y programación segura, del municipio de Querétaro;
- 4.- Coadyuvar y coordinar con las entidades municipales para el logro de sus objetivos.

OBJETIVOS

Emitir un documento ordenado y sistemático que permita identificar y evaluar los daños que pudieran resultar de los riesgos y peligros naturales y antropogénicos, así como las vulnerabilidades de construcciones, edificaciones, infraestructura o asentamientos humanos, dentro de un predio localizado en el territorio municipal, su entorno próximo y en su cuenca.

MARCO JURÍDICO

Bajo ese contexto, es importante señalar que toda edificación que se desarrolle en el Municipio debe contener los lineamientos contemplados en Título Quinto, y en específico en el artículo 85 del Reglamento de Protección Civil del Municipio de Querétaro, y que a la letra dispone lo siguiente:

"Artículo 85. Durante la ejecución de cualquier construcción, el Director Responsable de Obra o el propietario de la misma, tomarán las precauciones, adoptarán las medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios para proteger la vida e integridad física de los trabajadores y la de terceros, para lo cual deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, además **deberán de solicitar a la Coordinación Municipal el dictamen previo de obra así como el dictamen final de obra**".

Así, tenemos que todo establecimiento localizado en el municipio de Querétaro, se encuentra sujeto, a garantizar la vida de las personas a través de la implementación de medidas de seguridad necesarias para llevar a cabo la estructuración de cualquier obra, solicitando a esta dependencia el dictamen previo y final de obra, por tanto existe una obligatoriedad para determinar que toda estructura comprendida en el municipio de Querétaro, debe ser visitada por la Coordinación Municipal de Protección Civil, para establecer que en ella, se cuenta con los elementos mínimos exigidos en materia de Protección Civil.

LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA REALIZACIÓN DE UN ANÁLISIS DE RIESGOS

Todo documento deberá contener el procedimiento regulado por el artículo 111 del Reglamento de la Ley General de Protección Civil, el cual refiere lo siguiente:



COORDINACIÓN MUNICIPAL DE
PROTECCIÓN CIVIL QUERÉTARO
Calle Tiáloc 100 Desarrollo San Pablo
Querétaro, Qro., C.P. 76125
Delegación Epigmenio González





"Artículo 111. El Análisis de Riesgos deberá contener:

I. La información siguiente:

- a) Datos generales del inmueble y, en su caso, de la persona que elaboró el análisis;
- b) Descripción general del proyecto del inmueble, el cual deberá incluir tipo de obra o actividad, ubicación, planos, memorias de cálculo, características constructivas y las actividades que se desarrollarán en el mismo;
- c) Resumen de la evaluación de riesgos;
- d) Información sobre riesgos y peligros recopilados del Atlas Nacional de Riesgos, y los Atlas Estatales y Municipales de Riesgos o, en su caso, los estudios geotécnicos, geofísicos, hidrológicos y los que pudieran ser necesarios para conocer el nivel de riesgo o peligro asociado a cada fenómeno destructivo identificado;
- e) El nivel de vulnerabilidad de los bienes expuestos, definido a partir de las condiciones físicas de las construcciones, de sus contenidos y las medidas de seguridad específicas para sus ocupantes, asociado al parámetro de intensidad definido para cada fenómeno perturbador identificado, y
- f) Medidas de prevención y mitigación de riesgos;

II. Los términos de referencia, y

III. Contar con la carta de responsabilidad del representante, la cual deberá contener lo siguiente:

- a) El nombre del propietario o del representante legal en su caso;
- b) La fecha;
- c) La localización donde se elaborará el Análisis de Riesgos señaladas por latitud y longitud, y
- d) La descripción general de los fenómenos perturbadores y su nivel de intensidad."
- e) Deberá contar con el documento rubricado por los profesionistas involucrados en la elaboración, así mismo deberá exhibir cédula profesional.

Los profesionistas y técnicos que acrediten contar con el conocimiento suficiente podrán emitir un Análisis de Riesgos, de no contar con registro ante la Coordinación Estatal de Protección Civil de Querétaro, podrán trabajar en colaboración de un tercero acreditado, que cuente con registro a través de la firma de la carta de corresponsabilidad y deberán reunir los siguientes elementos:

Acreditar con título y cédula profesional respecto de las carreras de:

- I) Arquitecto;
- II) Ingeniero Arquitecto;
- III) Ingeniero Civil;
- IV) Ingeniero Constructor Militar o;
- V) Ingeniero Municipal;
- VI) Ingeniero ambiental;
- VII) Licenciado en Ciencias de la Seguridad;
- VIII) Licenciado en Protección Civil;
- IX) TSU en Química (Tecnología Ambiental); y
- X) Carreras afines al ramo de la construcción y ambiental.

Sirve de sustento a lo anterior, los artículos 2, 39 fracción XXII, 43, 44, 45, 46, 47, 49 fracciones I, II y III, 85, 86, 87 y 88 del Reglamento de Protección Civil del Municipio de Querétaro; en relación con los numerales 89, 90 y 291 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.



COORDINACIÓN MUNICIPAL DE
PROTECCIÓN CIVIL QUERÉTARO
Calle Tiáloc 100 Desarrollo San Pablo
Querétaro, Qro.. C.P. 76125
Delegación Epigmenio González



M. EN D. 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 11 de diciembre del 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó, el Acuerdo por el que se autoriza la Revocación parcial de su similar Aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de noviembre de 2011, en el Punto 5, Apartado II, Inciso C del Orden del día, que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 79 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 10 FRACCIÓN V DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30, 38 FRACCIÓN II, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

2. El artículo 10 fracción V de la Ley de Procedimientos Administrativos establece la posibilidad de que los actos administrativos emitidos por la autoridad puedan ser revocados fundada y motivadamente, de manera suficiente, clara y precisa, cuando así lo determine el interés público, considerando que toda autorización realizada por el Honorable Ayuntamiento genera a cargo del beneficiario, obligaciones que debe satisfacer en el plazo establecido para ello, para el cumplimiento de la finalidad del acto administrativo otorgado a su favor.

3. Que el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de noviembre de 2011, aprobó el Acuerdo de Cabildo correspondiente a la autorización de “donación de un predio propiedad municipal con superficie de 2,623.00 m2 ubicado en la cabecera de manzana conformada por las calles de Sector Salud, Secretaría del Trabajo y Prevención Social y Secretaría de Medio Ambiente y Pesca del Fraccionamiento San Pablo II, identificado con la clave catastral 14 01 001 29 213 001, a favor de la Institución de Asistencia Privada denominada Asociación de Familiares y Amigos de Pacientes Esquizofrénicos para la construcción de una casa y una clínica de medio camino en la Delegación Municipal Epigmenio González”, mismo que establece lo siguiente:

“Considerando número 13, letra D): *“Deberá iniciar las obras de construcción en un periodo que no exceda de un año y concluirán en un plazo no mayor de 2 años, a partir de la autorización de la presente, ya que de no realizarse se deberá restituir el predio al Municipio de Querétaro, para lo cual se recomienda que la Asociación presente ante la Secretaría del Ayuntamiento un programa de obras y justificación de contar con los medios necesarios para su desarrollo”*

Así como otras obligaciones.

4. Que el artículo 30 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro a la letra señala:

“ARTÍCULO 30. *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 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.”

5. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 06 de marzo del año 2018 el escrito signado por la C. Araceli Lagarda Sánchez, Presidenta de la Asociación de Familiares y Amigos de Pacientes Esquizofrénicos I.A.P., en el cual manifiesta: *“que se desiste de la donación del terreno ubicado en la cabecera de manzana conformada por las calles de Sector Salud, Secretaría del Trabajo y Prevención Social y Secretaría de Medio Ambiente y Pesca del Fraccionamiento San Pablo II, con una superficie de 2,623m2, por no contar actualmente con los medios suficientes para la construcción de un Centro de Investigación Integral en el que se brinde la prevención, atención y rehabilitación psicosocial a pacientes que presenten trastornos mentales”*

6. Derivado de lo antes expuesto, 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 Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/1896/2018 de fecha 05 de diciembre de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II y 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:...

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

7. En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública después del análisis realizado, tomando en cuenta que la Asociación de Familiares y Amigos de Pacientes Esquizofrénicos I.A.P, no ha dado utilización del bien donado y ha propuesto la devolución del inmueble donado al Municipio de Querétaro y atendiendo a lo establecido en el artículo 30 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, consideran viable se revoque el Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 08 de noviembre de 2011, relativo a la Donación de un predio propiedad municipal con superficie de 2,623.00 m2 ubicado en la cabecera de manzana conformada por las calles de Sector Salud, Secretaría del Trabajo y Prevención Social y Secretaría de Medio Ambiente y Pesca del Fraccionamiento San Pablo II, identificado con la clave catastral 14 01 001 29 213 001, a favor de la institución de Asistencia Privada denominada Asociación de Familiares y Amigos de Pacientes Esquizofrénicos para la construcción de una casa y una clínica de medio camino en la Delegación Municipal Epigmenio González.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2018, en el Punto 4, Apartado II, Inciso 5) del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Revocación Parcial de su similar Aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de noviembre de 2011, en el Punto 5, Apartado II, Inciso C del Orden del día.

SEGUNDO. Se deja subsistente el Acuerdo relativo a la Revocación de los Acuerdos de Cabildo de fecha 11 de marzo de 2003, Aprobado en el punto 4. Apartado II, Inciso F, del Orden del día, y el Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de febrero de 2004, Aprobado en el punto 4, Apartado II, Inciso D, del Orden del día.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General y en coordinación con las áreas correspondientes, lleve a cabo los trámites administrativos y/o procedimientos jurídicos necesarios a efecto de que el predio que fue donado, ingrese de nueva cuenta al patrimonio inmobiliario del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que en el momento oportuno, realice los trámites correspondientes a efecto de llevar a cabo la incorporación del predio cuya donación se revoca a través del presente acuerdo, al dominio público del Municipio de Querétaro, registrándose dentro de los inventarios de los bienes inmuebles patrimonio del Municipio.

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

SEXTO. Los gastos que se generen con motivo del instrumento público, a través del que se revierta la propiedad a favor del Municipio de Querétaro, respecto del predio cuya revocación de donación se autoriza a través del presente Acuerdo, correrán a costa de este.

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

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", en términos de los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de las mismas, como lo establece del artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Oficina del Abogado General, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González, y a la persona moral denominada "Asociación de Familiares y Amigos de Pacientes Esquizofrénicos I.A.P, a través de su Representante Legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 13 DE DICIEMBRE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

**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 22 veintidós de enero del 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de su similar, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de marzo del 2018, en el punto 3, apartado VI, inciso 23, del Orden del Día., el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno 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. Que asimismo según lo que establecen los artículos 1, 2 y 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Municipio dentro de los límites de su territorio tiene la potestad para normar las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia, así como para establecer las autoridades y sus órganos de gobierno de conformidad con el orden constitucional y dicho precepto legal, asimismo están investidos de personalidad jurídica y dotados de patrimonio propio cuya representación legal corresponde al Ayuntamiento.
4. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de marzo de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en la Calle 2 No. 43 identificado con la clave catastral 14 01 001 26 005 058 en el fraccionamiento Ciudad Industrial Benito Juárez; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 06 de diciembre de 2018, el Ing. Eduardo López Otamendi, en su carácter de Representante Legal de Intempo Sistemas Constructivos, S.A de C.V., solicita lo siguiente: "...se emita oficio... al REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD para el estado de Querétaro. Esto porque fue rechazada la inscripción la protocolización del acuerdo de cabildo para la autorización del cambio de uso de suelo de un predio ubicado en la calle 2 con número 43 con clave catastral 140100126005058 en el fraccionamiento Ciudad Industrial Benito Juárez, delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, una vez que determinó inexistente el folio de inscripción 0139/002 de fecha 22 de abril del año 2008, para el plan parcial de desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor." "Siendo el folio de inscripción 013/0002 el correcto, para el mismo documento el cual viene especificado en la opinión técnica con folio número 39/18, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...". Asunto que se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento dentro del expediente **048/DAI/2018**.
6. Mediante escritura pública número 19,192 de fecha 5 de noviembre de 2010, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría número 32 de la Demarcación Notarial de Querétaro se llevó a cabo la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de noviembre de 2010 en la cual se otorga Poder para Pleitos y Cobranzas a favor del Ing. Eduardo López Otamendi.
7. De tal manera que recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de referencia 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/0221/2019 de fecha 18 de enero de 2019, 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. El Acuerdo de Cabildo de fecha 20 de marzo de 2018, mediante el cual se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en la Calle 2 No. 43 identificado con la clave catastral 14 01 001 26 005 058 en el fraccionamiento Ciudad Industrial Benito Juárez; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, en el considerando 6 punto 6 señala:

8.1. El considerando 6, punto 6, dice:

“Consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre 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 Plan Desarrollo 0139/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio se encuentra en una zona de Industria Mediana (IM)”.

8.2. El considerando 6, punto 6, debe de decir:

Consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre 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 Plan Desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio se encuentra en una zona de Industria Mediana (IM)”.

9. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, 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 lo solicitado, se considera viable la modificación al Acuerdo de Cabildo de fecha 20 de marzo de 2018, mediante el cual se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en la Calle 2 No. 43 identificado con la clave catastral 14 01 001 26 005 058 en el fraccionamiento Ciudad Industrial Benito Juárez; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, lo anterior para que se rectifique el contenido de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en virtud del error al señalar el folio de inscripción 0139/0002 para el Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor siendo el correcto el folio 013/0002 como se señala considerando 8 del presente acuerdo, lo anterior con cargo a costa del Municipio de Querétaro.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de enero de 2019, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 17 del orden del día, por unanimidad de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación de su similar, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de marzo del 2018, en el punto 3, apartado VI, inciso 23, del Orden del Día, para quedar de conformidad con lo señalado en el considerando **8.2** del presente instrumento.

SEGUNDO. Se dejan subsistentes los demás resolutivos y obligaciones establecidas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 20 de marzo del 2018.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su 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 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y a la persona moral denominada Intempo Sistemas Constructivos, 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 23 VEINTITRES DE ENERO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

**MAESTRO EN DERECHO 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 22 veintidós de enero del 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de su similar, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de enero del 2018, en el punto 11, apartado IV, inciso 19, del Orden del Día., el que textualmente señala:

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y 134 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN II Y VIII, 50 FRACCIONES VII, VIII Y XIX, 81, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 11, 16 y 17 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 7, 51, 52, 54 Y 65 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRACIÓN DE SERVICIOS PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, 75 FRACCIÓN XXIV DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 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, 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. 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.

3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, corresponde a los Ayuntamientos por conducto de las Oficinas Mayores, establecer comités de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios, cuyo objetivo será la racionalización de las enajenaciones, coadyuvando con la observancia de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

4. Con fundamento en el artículo 3 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, le corresponde al Ayuntamiento Aprobar los cambios de régimen respecto de los bienes que conforman el patrimonio municipal, así como aprobar la autorización de enajenación de bienes del dominio privado del patrimonio municipal.

5. Que en sesión ordinaria de Cabildo celebrada el 30 de enero de 2018 dos mil dieciocho, se aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la enajenación onerosa mediante venta directa del microlote ubicado en Av. Montesacro No. 10, al interior del módulo H del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, con superficie de 36.00 m² y Cambio de Uso de Suelo del mismo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha (H4), derivado de la petición realizada a la Secretaría del Ayuntamiento por el ciudadano Álvaro Arciniega Cervantes.

6. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 8 de enero de 2019, signado por la Lic. Teodora Peralta García, Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos adscrita a la Secretaría de Administración, señala textualmente:

“...como seguimiento a la enajenación del microlote ubicado en el interior del módulo “H”, manzana XXII, calle Montesacro No. 10, en el fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, le informo que haciendo una revisión al Acuerdo de Cabildo del 30 de enero de 2018, se encontró una diferencia en la superficie del microlote enajenado, la cual según plano autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio No. DDU/COU/FC/534/2014, y Folio No. 537068, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, este microlote quedó registrado como, “A.V. 23 con superficie de 39.60 m²”.

...anexo al presente copia de la hoja de Inscripción ante el R.P.P. y del Comercio y plano correspondiente a efecto de que se hagan las acciones convenientes para plasmar la superficie adecuada en el Acuerdo de Cabildo de referencia”.

7. De igual manera mediante oficio OAG/DCVO/2019/9 ingresado en ésta Secretaría, en fecha 08 de enero de 2019, signado por el Lic. David Antonio Carro Ayala, Abogado General del Municipio de Querétaro, señala textualmente:

“...la Lic. Dulce Imelda Ventura Rendón, Síndico del H. Ayuntamiento de Querétaro manifiesta a esta oficina que a fin de otorgar su visto bueno y la Notaría proceda a imprimir en el folio es necesario que se modifique el Acuerdo de Cabildo antes señalado por cuanto ve a la superficie.

Lo anterior en virtud de que el Acuerdo establece 36.00 m², y la documentación proporcionada por la Secretaría de Administración... señala 39.60 m² de superficie.”

8. Recibidos los oficios descritos en los puntos anteriores, se procedió a realizar la revisión correspondiente al expediente **187/DAI/2011** radicado en la Secretaría del Ayuntamiento a efecto de corroborar su contenido, a efecto de tener elementos para proceder a la modificación del acuerdo correspondiente, en el que se detectó lo siguiente:

a) Mediante el oficio DAPSI/DABMI/CIBI/2515/2017 de fecha 07 de diciembre de 2017, signado por la C. María Elena Adame Tovilla, en ese entonces Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el Avalúo al predio ubicado en Av. Montesacro No. 10, Colonia San Pedrito Peñuelas, con superficie de 39.60 m², avalúo realizado por el Ing. Ruy J. Madero García, Perito Valuador Número 2651376. Por lo que ve a las superficies que señala el predio se especifica en el mismo las siguientes medidas:

Al Norte: 6.60 m lindando con Av. 24

Al Este: 6:00 m lindando con pasillo y estacionamientos de lotes del fraccionamiento

Al Sur: 6:60 m lindando con Av. 22

Al Oeste: 6.00 m lindando con Lote No. 23, propiedad del Sr. Álvaro Arciniega

b) De tal manera que recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de referencia 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/317/2018 de fecha 24 de enero de 2018, remitió a la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción 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:...

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

c) El Acuerdo de Cabildo de fecha 30 de enero de 2018, mediante el cual se autoriza la enajenación onerosa mediante venta directa del microlote ubicado en Av. Montesacro no. 10, al interior del módulo H del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, señala:

a. El nombre del acuerdo dice:

“Acuerdo por el que se autoriza la enajenación onerosa mediante venta directa del microlote ubicado en Av. Montesacro No. 10, al interior del módulo H del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, con superficie de 36.00 m² y Cambio de Uso de Suelo del mismo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha (H4)”.

b. El nombre del acuerdo debe decir:

Acuerdo por el que se autoriza la enajenación onerosa mediante venta directa del microlote ubicado en Av. Montesacro No. 10, al interior del módulo H del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, con superficie de 39.60 m² y Cambio de Uso de Suelo del mismo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha (H4).

c. El punto 1 de los Antecedentes, del considerando 7, dice:

Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Álvaro Arciniega Cervantes, Ratifica su solicitud respecto a la Adquisición de un microlote, ubicado en Av. Montesacro No. 10, al interior del módulo H del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, identificado con clave catastral 14 01 001 31 066 135 con superficie de 36.00 m².

d. El punto 1 de los Antecedentes, del considerando 7, debe de decir:

Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Álvaro Arciniega Cervantes, ratifica su solicitud respecto a la Adquisición de un microlote, ubicado en Av. Montesacro No. 10, al interior del módulo H del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, identificado con clave catastral 14 01 001 31 066 135 con superficie de 39.60 m².

- e. El punto 3 de los Antecedentes, del considerando 7, debe decir:

"El área solicitada para ser adquirida por el solicitante, corresponde a una fracción del área verde, señalada en el plano de lotificación autorizado del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, ubicada al interior de la Manzana XXII, Módulo "H" y se ubica en la parte posterior del lote 23 propiedad del solicitante, dicha fracción cuenta con una superficie de 36.00 m²".

- f. El punto 3 de los Antecedentes, del considerando 7, debe de decir:

El área solicitada para ser adquirida por el solicitante, corresponde a una fracción del área verde, señalada en el plano de lotificación autorizado del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, ubicada al interior de la Manzana XXII, Módulo "H" y se ubica en la parte posterior del lote 23 propiedad del solicitante, dicha fracción cuenta con una superficie de 39.60 m²".

- g. El punto 6 de los Antecedentes, del considerando 7, dice:

"De revisión al plano de lotificación del fraccionamiento se observó que fue desarrollado con la conformación de módulos en los que se distribuyeron las áreas verdes de manera diseminada, algunas colindantes con lotes habitacionales y otras separadas con andadores peatonales, dentro de las áreas verdes referidas se encuentra el área en estudio, derivado de lo anterior el área que se pretende adquirir, una fracción con superficie aproximada de 36.00 m², misma que se ubica en la colindancia oriente localizada en la parte posterior del lote propiedad del solicitante".

- h. El punto 6 de los Antecedentes, del considerando 7 debe de decir:

De revisión al plano de lotificación del fraccionamiento se observó que fue desarrollado con la conformación de módulos en los que se distribuyeron las áreas verdes de manera diseminada, algunas colindantes con lotes habitacionales y otras separadas con andadores peatonales, dentro de las áreas verdes referidas se encuentra el área en estudio, derivado de lo anterior el área que se pretende adquirir, una fracción con superficie aproximada de 39.60 m², misma que se ubica en la colindancia oriente localizada en la parte posterior del lote propiedad del solicitante.

- i. El apartado de la opinión técnica del considerando 7, dice:

"Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable la venta a favor del C. Álvaro Arciniega Cervantes, de una fracción con superficie de 36.00 m² del área propiedad municipal destinada a área verde, ubicada al interior del módulo H manzana XXII del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, para fusionarse con el predio colindante de su propiedad ubicado en la calle Montesacro N° 10 correspondiente al lote 23 de la Manzana XXII, Módulo H, en la Delegación Municipal Epigmenio González; para conformar una unidad topográfica".

- j. El apartado de la opinión técnica del considerando 7, debe de decir:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable la venta a favor del C. Álvaro Arciniega Cervantes, de una fracción con superficie de 39.60 m² del área propiedad municipal destinada a área verde, ubicada al interior del módulo H manzana XXII del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, para fusionarse con el predio colindante de su propiedad ubicado en la calle Montesacro N° 10 correspondiente al lote 23 de la Manzana XXII, Módulo H, en la Delegación Municipal Epigmenio González; para conformar una unidad topográfica

- k. El considerando 11 dice:

En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones II y VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y Desarrollo Urbano y Ecología consideran viable la enajenación onerosa mediante venta directa y el Cambio de Uso de Suelo del microlote ubicado en Av. Montesacro No. 10, al interior del módulo H del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, identificado con clave catastral 14 01 001 31 066 135 con superficie de 36.00 m².

- l. El considerando 11, debe decir:

En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones II y VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y Desarrollo Urbano y Ecología consideran viable la enajenación onerosa mediante venta directa y el Cambio de Uso de Suelo del microlote ubicado en Av. Montesacro No. 10, al interior del módulo H del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, identificado con clave catastral 14 01 001 31 066 135 con superficie de 39.60 m².

m. El punto de Acuerdo PRIMERO, dice:

“SE AUTORIZA la enajenación onerosa mediante venta directa del microlote ubicado en Av. Montesacro No. 10, al interior del módulo H del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, con superficie de 36.00 m² y Cambio de Uso de Suelo del mismo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha (H4), de conformidad con la opinión técnica 152/17 citadas dentro de los considerando 7 y 9 del presente Acuerdo”.

n. El punto de Acuerdo PRIMERO, debe de decir:

“SE AUTORIZA la enajenación onerosa mediante venta directa del microlote ubicado en Av. Montesacro No. 10, al interior del módulo H del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, con superficie de 39.60 m² y Cambio de Uso de Suelo del mismo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha (H4), de conformidad con la opinión técnica 152/17 citadas dentro de los considerando 7 y 9 del presente Acuerdo”

d) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II y 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 lo solicitado, se considera viable la Modificación de su similar, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de enero del 2018, en el punto 11, apartado IV, inciso 19, del Orden del Día, en virtud del error al señalar una superficie incorrecta siendo la superficie correcta 39.60 m² como se señala considerando 8 del presente acuerdo, con cargo a costa del Municipio de Querétaro.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de enero de 2019, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 18 del orden del día, por unanimidad de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación de su similar, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de enero del 2018, en el punto 11, apartado IV, inciso 19, del Orden del Día, para quedar de conformidad con lo señalado en el considerando 8 del presente instrumento.

SEGUNDO. Se dejan subsistentes los demás resolutivos y obligaciones establecidas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 30 de enero del 2018.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su 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 General de Gobierno, Secretaría de Administración, Dirección de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Oficina del Abogado General, Secretaría de Finanzas, Dirección de Ingresos Municipales, Delegación Municipal Epigmenio González y al ciudadano Álvaro Arciniega Cervantes.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 23 VEINTITRES DE ENERO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

M. EN D. 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 15 de enero del 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se revocan sus similares aprobados en sesiones ordinarias de cabildo de fechas 13 de enero del año 2009 en el punto 4, apartado IV, inciso f del orden del día y 12 de julio del año 2011 en el punto 4, apartado III, inciso b del orden del día; así como la modificación del similar aprobado en sesión ordinaria de cabildo de fecha 5 de abril del año 2011 en el punto 5, apartado I, inciso h del orden del día; y la autorización de la relotificación de la manzana 34, ubicada en avenida de la luz s/n entre las calles Chichimecas y Otomíes del fraccionamiento Cerrito Colorado, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y 134 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN II, 50 FRACCIONES VII, VIII Y XIX, 81, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 149 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 11, 16 Y 17 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 7, 51, 52, 54 Y 65 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRACIÓN DE SERVICIOS PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, 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, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en 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. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, corresponde a los Ayuntamientos por conducto de las Oficialías Mayores, establecer comités de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios, cuyo objetivo será llevar a cabo adjudicación de contratos en los términos de esta Ley; determinarán las acciones tendientes a la optimización de recursos que se destinen a las adquisiciones, arrendamientos y contratación de servicios, así como a la racionalización de las enajenaciones, coadyuvando con la observancia de esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como para que se cumplan las metas establecidas.
5. Según lo establecido por el artículo 149 de Código Urbano del Estado de Querétaro En caso de haber modificaciones respecto de superficies vendibles, vialidades y equipamientos, se hará el ajuste técnico correspondiente.
6. El Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro es de orden público e interés social y tienen por objeto regular el control, régimen y administración de los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
7. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 75 fracción XXIV del Código Municipal del Estado de Querétaro la Secretaría de Administración es la dependencia encargada de dar la baja de bienes muebles e inmuebles del patrimonio municipal, en este último

caso, en coordinación con la Secretaría del Ayuntamiento, quien es la responsable del inventario de inmuebles propiedad del Ayuntamiento.

8. Que en sesión ordinaria de cabildo de fechas 13 de enero del año 2009, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo de Cabildo relativo a la autorización de la Relotificación de la Manzana 34 del Fraccionamiento Cerrito Colorado INFONAVIT, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor. Así como el reconocimiento y autorización de su nomenclatura.

9. Que en sesión ordinaria de cabildo de fecha 12 de julio del año 2011, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la modificación del acuerdo de cabildo de fecha 13 de enero de 2009 "...relativo a la autorización de la Relotificación de la manzana 34 del fraccionamiento Cerrito Colorado INFONAVIT, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor así como el reconocimiento y autorización de su nomenclatura..." así como el Acuerdo de cabildo de fecha 5 de abril de 2011 "... relativo a la autorización de la enajenación del predio propiedad del municipio de Querétaro, identificado como superficie vendible de la manzana 34, ubicada en Avenida de la Luz s/n, entre las calles Chichimecas y calle Otomíes del fraccionamiento Cerrito Colorado, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, en el que se ubican las instalaciones del mercado 12 de Octubre.."

10. Que en sesión ordinaria de cabildo de fecha 5 de abril del año 2011, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el acuerdo relativo a la autorización de la enajenación del predio propiedad del municipio de Querétaro, identificado como manzana 34, ubicado en Avenida de la Luz s/n, entre las calles Chichimecas y Calle Otomíes del fraccionamiento Cerrito Colorado, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, en el que se ubican las instalaciones del mercado 12 de Octubre.

11. Que a través del oficio OAG/DCVO/2018/2988, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 6 de diciembre del año 2018, el licenciado David Antonio Carro Ayala, Abogado General, señala: *"En virtud de lo anterior, y derivado de diversas inconsistencias en los antecedentes registrales de la Manzana 34 del fraccionamiento Cerrito Colorado, que han imposibilitado la inscripción en el Registro Público de la Relotificación autorizada mediante Acuerdos de Cabildo anteriormente citados y autorizados con fecha 13 de enero de 2009 y 12 de julio de 2011, esta Oficina sugiere someter a consideración del H. Ayuntamiento la revocación de los mismos toda vez que con la finalidad de obtener la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dicha Relotificación deberá quedar sin efectos, y a su vez sea emitido un nuevo Acuerdo de Cabildo mediante el cual se autorice una nueva Relotificación la cual únicamente deberá comprender la superficie de 3,739.33 m², donde se ubica la superficie anteriormente comprendida como de lotes comerciales, servicios, estacionamientos, andenes y banquetas."*; por lo que se radicó el expediente 369/DAI/2018.

12. Que del oficio referido en el considerando anterior, se desprende el plano catastral remitido a la oficina del Abogado General por la Dirección de Catastro Municipal.

13. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio referido de la oficina del Abogado General, así como el plano anexo al mismo, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento mediante el oficio SAY/0043/2019 de fecha 8 de enero de 2019, remitió a las Comisiones unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y 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 II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

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

14. En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contemplada en el artículo 38 fracción II y VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las comisiones unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y Desarrollo Urbano y Ecología considera viable la revocan sus similares aprobados en sesiones ordinarias de cabildo de fechas 13 de enero del año 2009 en el punto 4, apartado IV, inciso f del orden del día y 12 de julio del año 2011 en el punto 4, apartado III, inciso b del orden del día; así como se modifica el similar aprobado en sesión ordinaria de cabildo de fecha 5 de abril del año 2011 en el punto 5, apartado I, inciso h

del orden del día; así como se autoriza la relotificación de la manzana 34, ubicada en avenida de la luz s/n entre las calles Chichimecas y Otomíes del fraccionamiento Cerrito Colorado, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para quedar como lo establecido en el considerando 11 del presente acuerdo y a lo establecido en el plano realizado por la Dirección de Catastro Municipal.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de enero de 2019, en el Punto 6, apartado VI, inciso 13, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la revocación de los acuerdos aprobados en sesiones ordinarias de cabildo de fechas 13 de enero del año 2009 en el punto 4, apartado IV, inciso f del orden del día y 12 de julio del año 2011 en el punto 4, apartado III, inciso b del orden del día.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la modificación del acuerdo de cabildo aprobado en sesión ordinaria de cabildo de fecha 5 de abril del año 2011 en el punto 5, apartado I, inciso h del orden del día; en lo relativo a la superficie comprendida por los lotes comerciales, servicios, estacionamientos, andenes y banquetas, las que quedaron señaladas en el CONSIDERANDO 10.13 del referido acuerdo, para quedar las que resulten de la Relotificación autorizada en el presente acuerdo.

TERCERO. SE AUTORIZA la Relotificación de la de la manzana 34, ubicada en Avenida de la Luz s/n entre las calles Chichimecas y Otomíes del fraccionamiento Cerrito Colorado, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, únicamente del polígono con superficie de 3,739.933 m2.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible para que en coordinación con la Secretaría de Administración se lleve a cabo la Relotificación de la manzana 34, ubicada en avenida de la luz s/n entre las calles Chichimecas y Otomíes del fraccionamiento Cerrito Colorado, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, únicamente en lo relativo al polígono con superficie de 3,739.933 m2, en el cual se ubican las instalaciones del mercado “12 de Octubre”.

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 Municipio de Querétaro.

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 Municipio de Querétaro, 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 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, Secretaría de Administración, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y a la persona moral denominada “Unión de Comerciantes Locatarios de la Zona Comercial Cerrito Colorado 12 de Octubre” A.C. a través de su representante legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 16 DIECISÉIS DE ENERO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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



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”.