

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2018-2021

23 de Abril de 2019 · Año I · No. 15 Tomo II

ÍNDICE

3	Acuerdo por el que se Aprueba el Programa Anual de Mejora Regulatoria 2019.
21	Acuerdo por el que se autoriza la creación de la Comisión Ciudadana de Acuerdos Interinstitucionales 2018-2021.
23	Acuerdo por el que se Delegan Facultades de Representación ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales, para Asuntos de Interés del Municipio de Querétaro.
25	Acuerdo que modifica el similar de fecha 9 de octubre de 2018, por el que se aprobó el calendario de sesiones ordinarias de cabildo.
27	Acuerdo por el que se Autoriza la suscripción del convenio para la ejecución de la vialidad denominada “Avenida Paseo del Sur”, así como se otorga la representación legal del Municipio al promotor para el cumplimiento del mismo.
37	Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera, para el predio ubicado en calle Choferes, número 13, Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González.
47	Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional, Rural, Comercial y Servicios, para los predios identificados como fracciones 6 y 7 del predio rústico ubicado en la Ex Hacienda Santa Catarina en la fracción primera del Lote C, con claves catastrales 14 03 108 02 035 004 y 14 03 108 02 035 005, respectivamente, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
58	Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera, para el predio ubicado en calle Cortadores, número 30, Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González.
69	Acuerdo por el que NO 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 Cerro de Tenaya, número 213, lote 7 de la manzana 710 del fraccionamiento Colinas del Cimatario, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
80	Acuerdo por el que No se Autoriza el Incremento de Densidad de Población a 700 hab./ha. (H7), para el predio identificado como lote 15 de la manzana 3, ubicado en calle Acueducto de Zacatecas, número 506, Fraccionamiento Jurica Acueducto, identificado con clave catastral 14 01 001 23 181 015, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
91	Acuerdo por el que se Autoriza la Revocación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 28 de febrero de 2012, en el Punto 4, apartado III, inciso 30.L, del orden del día.

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 16 de abril de 2019, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se Aprueba el Programa Anual de Mejora Regulatoria 2019, el cual textualmente señala:

“DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 20 Y 21 FRACCIÓN VI DE LA LEY DE MEJORA REGULATORIA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 27, 30 FRACCIONES I Y VII, 38 FRACCIÓN I DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 6, 7 FRACCIÓN III Y 24 DEL REGLAMENTO DE MEJORA REGULATORIA DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y:

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En los artículos 20 y 21 fracción VI de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro, establecen que las Comisiones Municipales de Mejora Regulatoria, tendrán como objetivo promover, en el ámbito de la administración pública municipal, la mejora de las Regulaciones y la simplificación de Trámites y Servicios, así como la transparencia en la elaboración y aplicación de los mismos; de igual manera esta Comisión podrá proponer, coordinar, publicar, monitorear, opinar y evaluar los Programas de Mejora Regulatoria de los Sujetos Obligados de la Administración Pública Municipal, así como emitir los lineamientos para su operación, mismos que serán vinculantes para la Administración Pública Municipal.
3. En atención a lo que señala el artículo 27 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Municipio es la institución jurídica, política y social, que tiene como finalidad organizar a una comunidad en la gestión autónoma de sus intereses de convivencia primaria y vecinal, está regida por el Ayuntamiento, representado la célula básica del organismo estatal, dado que como órgano colegiado de representación popular, pilar de la estructura gubernamental y representante de los intereses de los habitantes del Municipio debe guardar principios de eficiencia y claridad. De igual manera en su artículo 30 fracción VII refiere que el Ayuntamiento es competente para aprobar y evaluar el cumplimiento de los planes y programas municipales.
4. Acorde con lo dispuesto en los artículos 6 y 7 fracción III del Reglamento de Mejora Regulatoria del Municipio de Querétaro, el Consejo de Mejora Regulatoria es un organismo colegiado de coordinación, consulta, apoyo técnico y consenso, cuyas atribuciones son, entre otras, proponer las estrategias generales en materia de competitividad y mejora regulatoria, así como realizar las acciones necesarias para que el Municipio de Querétaro cuente con un marco regulatorio eficaz y eficiente, para el adecuado funcionamiento de las actividades económicas y los trámites municipales en general. Asimismo el Consejo tiene dentro de sus atribuciones, aprobar el Plan Anual de Trabajo en materia de competitividad y mejora Regulatoria.
5. Asimismo, el Programa Anual de Mejora Regulatoria 2019, fue aprobado por el Consejo de Mejora Regulatoria del Municipio de Querétaro, en Sesión de Instalación del mismo, de fecha 15 de marzo de 2019, mismo que fue aprobado por unanimidad de votos de sus integrantes.
6. De acuerdo al Artículo 24 del Reglamento de Mejora Regulatoria del Municipio De Querétaro, el Programa Anual de Mejora Regulatoria deberá ser presentado al Consejo y sometido a la aprobación del Ayuntamiento dentro de los primeros 3 meses de cada año y publicarse en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro.
7. Mediante oficio CG/DMRPE/132/2019, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 29 de marzo del presente año, el M. en E. Darío Malpica Basurto, Secretario Técnico del Consejo de Mejora Regulatoria, remite el Programa Anual de Mejora Regulatoria 2019, a fin de que sea presentado al Ayuntamiento de Querétaro para su aprobación. Formándose el expediente en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número CG/123/DPC/2019.
8. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio SAY/3016/2019 de fecha 09 de abril de 2019, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Gobernación el expediente en cita para su conocimiento y estudio.

9. En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de la Comisión de Gobernación para conocer el presente asunto, la Comisión de Gobernación, en concordancia con el Plan Municipal de Desarrollo 2018 – 2021 establece en su Eje 5 “Gobierno Abierto y de Resultados”, como objetivo de Gobierno, optimizar los recursos municipales mediante una administración transparente, regulada y abierta que permita incrementar los logros alcanzados y recuperar la confianza ciudadana, éste órgano colegiado así como el máximo órgano del Gobierno Municipal, consideran viable la aprobación del Programa Anual de Mejora Regulatoria 2019...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 3, apartado I, inciso 2 del Orden del Día por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el siguiente:

“...ACUERDO

ÚNICO. Se aprueba el Programa Anual de Mejora Regulatoria 2019, adjunto al presente acuerdo como anexo único, cuyo cumplimiento estará a cargo del Consejo de Mejora Regulatoria del Municipio de Querétaro.

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los Titulares, de la Coordinación de Gabinete y al Auditor de Fiscalización del Municipio de Querétaro.

ANEXO ÚNICO

1. MODERNIZACIÓN DE LA PLATAFORMA TECNOLÓGICA DE TRÁMITES Y SERVICIOS

OBJETIVO:

Actualizar las plataformas electrónicas que permitan la implementación de mayor número de trámites en línea a través del sitio Web del Municipio, a fin de eficientar los procesos de trabajo y permitir que la ciudadanía realice su trámite sin que tenga que trasladarse a diferentes Dependencias Municipales.

De esta forma, es posible generar y mantener un Expediente Electrónico Único para Trámites y Servicios del Municipio en la misma plataforma y así permitir la consolidación, consulta y reutilización de información.

JUSTIFICACIÓN:

Este proyecto surge de la necesidad de aumentar los niveles de confianza ciudadana en el desempeño y la gestión municipal, así como de disminuir la percepción de que son trámites complejos y con escasa tecnología.

Gestionar los trámites Municipales en línea permitirá apoyar a los ciudadanos a iniciarlos desde diferentes dispositivos y cualquier lugar con acceso a Internet, sin la necesidad de desplazarse a alguna oficina municipal, permitiendo generar los pagos y la documentación totalmente en línea; esto también permite disminuir los costos administrativos que conlleva la atención presencial.

DEPENDENCIA RESPONSABLE:

Dirección de Sistemas de Información / SECRETARÍA DE FINANZAS

2. MODERNIZACIÓN DE LA LÍNEA TELEFÓNICA 070

OBJETIVO:

Contribuir a la atención integral de los trámites y servicios en beneficio de la población del municipio de Querétaro, a través de la modernización y ampliación del Centro de Atención Telefónica a fin de atender de manera eficiente las llamadas que realice la ciudadanía.

JUSTIFICACIÓN:

Actualmente la línea 070 se conforma por 5 operadores que brindan orientación y asesoría de los trámites, servicios, Dependencias e información general.

El proyecto plantea aumentar a 25 el número de operadores además de ampliar los días de atención pues actualmente únicamente se atiende de lunes a viernes siendo así que ahora los sábados se brindará este servicio mejorando la capacidad y calidad de atención ciudadana.

DEPENDENCIA RESPONSABLE:

Coordinación del Programa Ciudadano / SECRETARÍA DE GESTIÓN CIUDADANA

3. IMPLEMENTACIÓN DE CAJEROS INTELIGENTES

OBJETIVO:

Contribuir a la atención integral de los trámites y servicios en beneficio de la población del municipio de Querétaro, contando con cajeros inteligentes en diversos puntos estratégicos a fin de facilitar el acceso a la ciudadanía en la gestión de algunos trámites y pagos.

JUSTIFICACIÓN:

La distancia entre la ciudadanía y el gobierno municipal implica un obstáculo en materia de movilidad para la solicitud de trámites y servicios que el ciudadano demanda, es por ello que este proyecto busca acercar a la población del Municipio de Querétaro a través de la instalación de 40 cajeros inteligentes ubicados en 34 puntos estratégicos de la demarcación municipal, donde el usuario podrá realizar diversos trámites y servicios sin la necesidad de acudir directamente a la dependencia correspondiente en la materia, Delegaciones o el Centro Cívico de Querétaro.

DEPENDENCIA RESPONSABLE:

Coordinación del Programa Ciudadano / SECRETARÍA DE GESTIÓN CIUDADANA

4. REGLAMENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES

OBJETIVO:

Contar con un Reglamento sobre el otorgamiento de Licencias Municipales de Funcionamiento con la finalidad de dar certeza jurídica en la materia.

JUSTIFICACIÓN:

Actualmente no se cuenta con una normatividad que dé certeza jurídica a la expedición, modificación, baja o cancelación de las Licencias Municipales de Funcionamiento, por lo que existen ambigüedades en las disposiciones de autorización.

DEPENDENCIA RESPONSABLE:

Dirección de Desarrollo Económico y Emprendedurismo / SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE

5. LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO PUNTA A PUNTA

OBJETIVO:

Expedir todos los trámites de Licencias Municipales de Funcionamiento en línea desde su solicitud hasta el envío electrónico de la Licencia Municipal de Funcionamiento, Permiso Provisional o Constancia. Las modalidades de este trámite son:

- Apertura de Negocios.
- Renovación.
- Modificación.
- Reposición.
- Suspensión de actividades.
- Permiso Provisional.
- Constancia de no registro en el padrón de Licencias.

JUSTIFICACIÓN:

Proporcionar a la ciudadanía a través de los medios electrónicos la opción de realizar cualquier trámite de Licencias Municipales de Funcionamiento totalmente en línea, sin la necesidad de acudir a las oficinas municipales para la entrega de formatos, pago del trámite o para la entrega de la Licencia, Permiso Provisional o Constancia de no registro en el Padrón de Licencias.

Con lo anterior el ciudadano podrá realizar desde la comodidad de su casa cualquier trámite de Licencias Municipales de Funcionamiento.

DEPENDENCIA RESPONSABLE:

Dirección de Desarrollo Económico y Emprendedurismo / SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE

6. APERTURA DE NEGOCIOS PROGRAMA #SUMATE

OBJETIVO:

Ampliar el padrón de Licencias Municipales de Funcionamiento, a través de la implementación de un programa que permita tramitar la regularización de las unidades económicas activas de manera simplificada, lo cual dará como resultado un padrón de negocios más realista a lo registrado.

JUSTIFICACIÓN:

Crear un programa de regularización que permita que más negocios operen de manera formal, detonando el crecimiento de la economía familiar. Este programa requiere de un solo trámite y contempla actividades y colonias con las que, por su naturaleza y de acuerdo a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, es viable otorgar la Licencia Municipal de Funcionamiento por considerarse de bajo riesgo.

DEPENDENCIA RESPONSABLE:

Dirección de Desarrollo Económico y Emprendedurismo / SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE

7. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 4 EN 1

OBJETIVO:

Gestionar la Licencia de Construcción para condominios, considerando que en un solo paso se pueda obtener la Autorización del Proyecto en Condominio, la Pre-asignación de Claves Catastrales, Certificados de Números Oficiales (exteriores e interiores), y la Licencia de Construcción, con la finalidad de optimizar los tiempos de respuesta y mejorar los procesos de ejecución.

JUSTIFICACIÓN:

El proceso que se lleva a cabo para la autorización de condominios requiere de manera secuencial la obtención de la Autorización del Proyecto en Condominio, la Pre-asignación de Claves Catastrales, Certificados de Números Oficiales (exteriores e interiores), y la Licencia de Construcción. Es por esto que se pretende que al mismo tiempo, se puedan ejecutar los 4 trámites y en consecuencia se reflejará en la disminución del tiempo.

DEPENDENCIA RESPONSABLE:

Dirección de Desarrollo Urbano / SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE

8. AGILIZACIÓN DEL DICTAMEN DE USO DE SUELO Y NUMERO OFICIAL EXPRESS PARA COMERCIOS

OBJETIVO:

Generar en 1 día la emisión de certificados de números oficiales comerciales a través de la optimización del proceso, dando como beneficio una respuesta ágil al ciudadano, así como obtener un buen resultado en la calificación de los indicadores evaluados por el Doing Business relacionados al Permiso de Licencias de Construcción y en consecuencia, beneficiar a la ciudadanía.

JUSTIFICACIÓN:

Actualmente la emisión de números oficiales se encuentra automatizada, teniendo como limitante que están contemplados sólo los de tipo habitacional, por lo que los que corresponden al uso comercial tienen como tiempo de atención de 3 días, lo cual restringe la actividad empresarial que afecta una de las 4 etapas de la vida de una empresa en los permisos de construcción.

Es necesario tener mejoras a la aplicación actual, así como incluir el tratamiento de los números oficiales de tipo comercial, lo que disminuiría el tiempo del proceso a 1 día.

Este impacto en tiempo favorece la calificación del Municipio de Querétaro en la Evaluación del Doing Business donde de acuerdo a Banco Mundial, el promedio en tiempo de entrega de los Certificados de Números Oficiales es de 3 días.

DEPENDENCIA RESPONSABLE:

Dirección de Desarrollo Urbano / SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE

9. AUTOMATIZACIÓN DE LA ELABORACIÓN DE ACUERDOS, DICTAMENES Y ESTUDIOS TÉCNICOS PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS

OBJETIVO:

Disminuir las cargas de trabajo para la emisión de Acuerdos, Dictámenes y Estudios Técnicos, a través de la automatización del proceso con la finalidad de mejorar los indicadores de respuesta y optimizar los tiempos.

JUSTIFICACIÓN:

En la actualidad se requiere de agilizar y mejorar los tiempos de respuesta en la elaboración y emisión de los Acuerdos, Dictámenes y Estudios Técnicos, a fin de evitar restricciones en la actividad empresarial que afecta directamente a las etapas de la vida de una empresa.

El propósito de plantear esta mejora es optimizar el procedimiento, ya que actualmente no se cuenta con alguna herramienta informática y, por tanto, la captura de información en los registros es repetitiva, lo que conlleva a duplicar actividades o registrar información errónea que retrasa el proceso.

DEPENDENCIA RESPONSABLE:

Dirección de Desarrollo Urbano / SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE

10. VINCULACIÓN SISTEMATIZADA CON EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO

OBJETIVO:

Vincular de manera sistematizada vía internet, las gestiones relacionadas con el impuesto de Traslado de Dominio entre la Dirección de Ingresos, la Dirección Municipal de Catastro y el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para con ello transparentar, compartir la información inmobiliaria y se monitoree la tributación adecuada de dichas operaciones.

JUSTIFICACIÓN:

Considerando que la dinámica inmobiliaria y sus atribuciones son de gran relevancia, se requiere contar con un sistema que permita validar y homologar la información técnica, jurídica y fiscal de las más de 13,000 operaciones de traslado de dominio que se realizan anualmente y así establecer una fiscalización de la correcta contribución.

Asimismo, es necesario contar con información técnica y de datos homologada entre la Dirección de Ingresos (D.I.), Dirección Municipal de Catastro (D.M.C.) y el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (R.P.P.C.), lo anterior en beneficio de la ciudadanía que verifica la certeza jurídica de los actos de traslado de dominio.

DEPENDENCIA RESPONSABLE:

Dirección Municipal de Catastro / SECRETARÍA DE FINANZAS

11. ARMONIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE MEJORA REGULATORIA

OBJETIVO:

Contar con un marco jurídico municipal armonizado con la Ley General de Mejora Regulatoria y con la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro.

JUSTIFICACIÓN:

Dar cumplimiento a lo que establecen la Ley General de Mejora Regulatoria y la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro respecto de la adecuación del marco jurídico municipal en la materia.

De esta manera se dará una mayor certeza a la ciudadanía al contar con un reglamento que establezca el modo de actuar del Municipio en lo relativo a la política pública de la mejora regulatoria y las herramientas que deben implementarse.

DEPENDENCIA RESPONSABLE:

Dirección de Mejora Regulatoria y Proyectos Estratégicos / COORDINACIÓN DE GABINETE



12. REGISTRO MUNICIPAL DE REGULACIONES (FASE I)

OBJETIVO:

Contar con una herramienta tecnológica que contenga todas las regulaciones emitidas por el Municipio, bajo los criterios que establecen la Ley General y la Ley Estatal en la materia.

JUSTIFICACIÓN:

Dar cumplimiento, en una primera fase, a lo que establecen la Ley General de Mejora Regulatoria y la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro, respecto de las herramientas que deben desarrollarse.

DEPENDENCIA RESPONSABLE:

Dirección de Mejora Regulatoria y Proyectos Estratégicos / COORDINACIÓN DE GABINETE

D. I.

24

13. AGENDA REGULATORIA

OBJETIVO:

Contar con una herramienta de información pública que permita a la ciudadanía conocer la normativa municipal que se creará o modificará a lo largo del año.

JUSTIFICACIÓN:

Dar cumplimiento a lo que establecen la Ley General de Mejora Regulatoria y la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro, respecto de las herramientas que deben desarrollarse.

DEPENDENCIA RESPONSABLE:

Dirección de Mejora Regulatoria y Proyectos Estratégicos / COORDINACIÓN DE GABINETE

14. IMPLEMENTACIÓN DEL ANÁLISIS DE IMPACTO REGULATORIO (FASE I)

OBJETIVO:

Contar con una herramienta de análisis que tenga por objeto garantizar que los beneficios de las Regulaciones sean superiores a sus costos y que éstas representen la mejor alternativa para atender una problemática específica.

JUSTIFICACIÓN:

Dar cumplimiento, en una primera fase, a lo que establecen la Ley General de Mejora Regulatoria, la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro y el Reglamento de Mejora Regulatoria del Municipio de Querétaro, respecto de las herramientas que deben desarrollarse.

DEPENDENCIA RESPONSABLE:

Dirección de Mejora Regulatoria y Proyectos Estratégicos / COORDINACIÓN DE GABINETE

15. PROTESTA CIUDADANA (FASE I)

OBJETIVO:

Contar con una herramienta por medio de la cual el ciudadano pueda manifestarse cuando con acciones u omisiones el servidor público encargado del Trámite o Servicio niegue la gestión sin causa justificada, altere o incumpla con lo dispuesto por la Ley General.

JUSTIFICACIÓN:

Dar cumplimiento, en una primera fase, a lo que establecen la Ley General de Mejora Regulatoria y la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro, respecto de las herramientas que deben desarrollarse.

DEPENDENCIA RESPONSABLE:

Dirección de Mejora Regulatoria y Proyectos Estratégicos / COORDINACIÓN DE GABINETE

16. DETERMINACIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS DE LOS TRÁMITES Y SERVICIOS

OBJETIVO:

Obtener el diagnóstico de la Comisión Nacional de Mejora Regulatoria (CONAMER) respecto de las cargas administrativas de los trámites y servicios que ofrece el Municipio de Querétaro, a través de la aplicación web de dicho organismo.

JUSTIFICACIÓN:

El Programa de Simplificación de Cargas (SIMPLIFICA) mide el tiempo que invierte un ciudadano o empresario, desde que obtiene la información de un trámite o servicio, hasta que la dependencia emite el resolutivo final. Permite detectar las dependencias gubernamentales con mayor costo social, así como los trámites y servicios con mayor costo dentro de las mismas, y así, generar recomendaciones de simplificación específicas.

Esto se reflejará en una mayor eficiencia de la gestión gubernamental, en la reducción de los incentivos para la corrupción y en promover la inclusión de las empresas a la formalidad.

DEPENDENCIA RESPONSABLE:

Dirección de Mejora Regulatoria y Proyectos Estratégicos / COORDINACIÓN DE GABINETE

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 10 FOJAS ÚTILES EL 17 DE ABRIL DE 2019, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 16 de abril de 2019, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la creación de la Comisión Ciudadana de Acuerdos Interinstitucionales 2018-2021, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIONES I Y XXX, 38 FRACCIÓN I, 146 FRACCIÓN III Y 147 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 4, 7, 9, 10, 16 y 17 DEL REGLAMENTO PARA LA CELEBRACIÓN DE ACUERDOS INTERINSTITUCIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. Asimismo, el artículo 115 de la Carta Magna, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El artículo 30 fracciones I y XXX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro señala que el Ayuntamiento es competente para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general; promover la participación de los habitantes del municipio en el ejercicio del gobierno municipal. Asimismo los artículos 146 fracción III y 147 facultan a los Ayuntamientos para aprobar y reformar la normatividad municipal, para la defensa de los intereses ciudadanos y el más eficaz ejercicio del servicio público.
3. Con fundamento en los artículos 2, 9 y 10 del Reglamento para la celebración de Acuerdos Interinstitucionales del Municipio de Querétaro, se entenderá por Acuerdos Interinstitucionales, al convenio celebrado por el Municipio con una o varias ciudades, órganos deberán contener factores de identidad y aspectos que contribuyan al desarrollo del Municipio en los términos constitucionales y legales, atendiendo al desarrollo de lazos de fraternidad y buena voluntad entre ciudades, órganos u organismos públicos o privados internacionales. Los Acuerdos Interinstitucionales que no cumplan con los requisitos, procedimientos y formalidades señaladas en el presente reglamento, serán nulos de pleno derecho. Dichos acuerdos deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.
4. Los artículos 16 y 17 del Reglamento referido en el considerando anterior, refiere que la Comisión Ciudadana de Acuerdos Interinstitucionales es el órgano de consulta y participación ciudadana auxiliar del Ayuntamiento y Presidente Municipal en la consulta, coordinación, vigilancia, seguimiento y colaboración para el cumplimiento de los Acuerdos Interinstitucionales que celebre el Municipio de Querétaro con ciudades, órganos u organismos públicos o privados a nivel internacional. Dicha Comisión estará integrada, de la manera siguiente:

No.	INTEGRANTES DE LA COMISIÓN CIUDADANA DE ACUERDOS INTERINSTITUCIONALES
1.	Presidente Municipal, con derecho a voz y voto;
2.	Un regidor integrante del Ayuntamiento, con derecho a voz y voto;
3.	Secretario Técnico de Acuerdos Interinstitucionales con derecho a voz y voto;
4.	Cuatro ciudadanos pertenecientes a los sectores privado, social y académico, todos con derecho a voz y voto.

El Presidente Municipal, podrá designar a un servidor público como su suplente, con derecho a voz y voto, para el desahogo y trabajo de los asuntos de la Comisión

5. En este sentido, mediante oficio ST/160/2019, suscrito por el Lic. Gerardo Cuanalo Santos, Secretario de Turismo del Municipio de Querétaro, solicita se someta a la consideración del Honorable Ayuntamiento la aprobación de la creación de la Comisión Ciudadana de Acuerdos Interinstitucionales 2018-2021, considerando importante para el municipio impulsar la participación de los habitantes en los intercambios y eventos para promover el municipio e intercambiar acciones específicas de colaboración y coordinación de actividades. Para lo cual, se expidió una convocatoria pública abierta, en la página del Municipio de Querétaro, para invitar a los ciudadanos en la participación de dicha Comisión, resultando cuatro ciudadanos electos, en razón de haber reunido los requisitos establecidos en el Reglamento para la celebración de Acuerdos Interinstitucionales del Municipio de Querétaro, mismos que se relacionan a continuación:

No.	CIUDADANOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN CIUDADANA DE INTERINSTITUCIONALES 2018-2021.
1.	María de Lourdes Hurtado Sagredo
2.	Luis Octavio Mata Rivera
3.	Carlos Habacuc Ruiz Uvalle
4.	Luis Alejandro Vázquez Soto

Por su arquitectura colonial, gastronomía, festividades, riqueza cultural y patrimonial, entre otros atractivos, el Municipio de Querétaro ocupa el segundo lugar turístico como destino no playero. En relación a esto, el Eje 2 del Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021, denominado “Municipio Próspero” tiene el programa “Desarrollo Económico”, teniendo como línea de acción (4.6) la de Promover el turismo y la gastronomía local a nivel nacional e internacional. En este orden de ideas, el Secretario de Turismo del Municipio solicita se apruebe en Sesión Ordinaria de Cabildo la comisión referida. Formándose para tal efecto el expediente CG/125/DPC/2019.

6. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio SAY/3017/2019 de fecha 9 de abril de 2019, se remitió el expediente a los integrantes de la Comisión de Gobernación para su discusión y análisis.

7. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Gobernación, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que les asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, consideran viable autorizar la creación de la Comisión Ciudadana de Acuerdos Interinstitucionales 2018-2021...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 3, apartado I, inciso 4 del Orden del Día, por mayoría de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO. Se autoriza la creación de la Comisión Ciudadana de Acuerdos Interinstitucionales 2018-2021, en términos de los considerandos cuatro y cinco del presente acuerdo.

SEGUNDO. Se designa al regidor Luis Gabriel Osejo Domínguez como integrante de la Comisión Ciudadana de Acuerdos Interinstitucionales.

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. De conformidad con el transitorio Cuarto del Reglamento para la celebración de Acuerdos Interinstitucionales del Municipio de Querétaro, se instruye al Secretario Técnico de Acuerdos Interinstitucionales, para que en un término de treinta días naturales siguientes a partir de la constitución de la Comisión Ciudadana de Acuerdos Interinstitucionales 2018-2021, expedir su reglamento interior, constituir subcomisiones y publicarlo en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a la Secretaría de Turismo del Municipio de Querétaro, a los ciudadanos integrantes de la Comisión Ciudadana de Acuerdos Interinstitucionales 2018-2021 y al Regidor Luis Gabriel Osejo Domínguez.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 17 DE ABRIL DE 2019, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 16 de abril de 2019, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se Delegan Facultades de Representación ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales, para Asuntos de Interés del Municipio de Querétaro, el cual textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. La Ley Federal del Trabajo establece en sus artículos 689, 692 párrafo primero, 786 párrafo segundo, 876 fracción I, que son partes en el proceso del trabajo, las personas físicas o morales que acrediten su interés jurídico en el proceso y ejerciten acciones u opongan excepciones, pudiendo comparecer a juicio en forma directa o por conducto de apoderado legalmente autorizado. Establece también que tanto en la etapa conciliatoria como en el desahogo de la prueba confesional, pueden llevarse a cabo dichas diligencias, por conducto de su representante legal o apoderado, siempre y cuando cuentes con facultades específicas al efecto. Asimismo, el artículo 174 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establece que los titulares de las Entidades Públicas del Estado y municipios, podrán hacerse representar por apoderados, cuyo carácter acreditarán con simple oficio y copia autenticada del nombramiento respectivo o mediante poder otorgado ante fedatario público.
3. De igual forma, el Código Civil del Estado de Querétaro establece en sus artículos 2442, 2444 y 2449 que el mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante, los actos jurídicos que éste le encarga, pudiendo ser objeto del mismo todos los actos lícitos para los que la ley no exige la intervención personal del interesado.
4. Atento a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los municipios están investidos de personalidad jurídica y dotados de patrimonio propio. La representación legal corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través de los síndicos, de terceros o de la dependencia jurídica especializada, que mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento se determine. La representación también podrá delegarse para asuntos de carácter legal o jurisdiccional y podrá realizarse mediante reglamento o acuerdo, que por su naturaleza, tienen la calidad de documento público y hará prueba plena en cualquier procedimiento de carácter administrativo o jurisdiccional, sin necesidad de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro. Lo anterior en concordancia con lo dispuesto por el artículo 795 de la Ley Federal del Trabajo.
5. Asimismo, el artículo 33 fracción VI de la Ley Orgánica referida anteriormente, establece que el Síndico tendrá la facultad de representar legalmente al municipio ante toda clase de tribunales federales y estatales y **delegar esta representación por acuerdo del Ayuntamiento** en los casos en que el municipio tenga interés.
6. El artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro otorga a los Ayuntamientos atribuciones para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio.
7. Mediante oficio DRH/625/2019, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 25 de marzo de 2019, suscrito por el Lic. José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos del Municipio de Querétaro, solicita someter a consideración del

Honorable Ayuntamiento la delegación de facultades de representación en favor de la Licenciada Ana Teresa Luna de la Torre, Analista del Departamento de Relaciones Laborales de la Dirección de Recursos Humanos, con número de empleado 28013. Formándose para tal efecto en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente CG/122/DPC/2019.

8. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio SAY/3016/2019 de fecha 09 de abril de 2019, se remitió el expediente a los integrantes de la Comisión de Gobernación para su discusión y análisis.
9. En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de la Comisión de Gobernación para conocer el presente asunto, la Comisión de Gobernación, en concordancia con el Plan Municipal de Desarrollo 2018 – 2021 establece en su Eje 5 “Gobierno Abierto y de Resultados”, como objetivo de Gobierno, optimizar los recursos municipales mediante una administración transparente, regulada y abierta que permita incrementar los logros alcanzados y recuperar la confianza ciudadana. Por lo que se considera viable la delegación de las facultades de representación de los Síndicos Municipales ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales, para asuntos de interés de Municipio a favor de la Licenciada Ana Teresa Luna de la Torre para que actúe en asuntos de carácter legal o jurisdiccional, ante toda clase de personas y autoridades judiciales y administrativas, civiles, penales, y del trabajo, federales y locales; específicamente para articular y absolver posiciones, desistirse, transigir y celebrar convenio en juicios o fuera de él y con la mayor amplitud posible, autorizándole expresamente para presentar querellas o denuncias ante la Fiscalía General del Estado de Querétaro y constituirse en tercero coadyuvante del mismo, otorgar perdón y en general todas aquellas que requieran clausula especial, siendo estas enunciativas y no limitativas para que inicien, prosigan, determinen, o desistan de toda clase de juicios, recursos o arbitrajes y procedimientos de cualquier orden, inclusive en juicios de amparo autorizándoles expresamente para que lo represente ante los Tribunales del Trabajo con plenitud de facultades en los términos de los artículos 692 y 876 de la Ley Federal del Trabajo, y el artículo 174 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, en consecuencia, comparecer, y representarlo en las audiencias conciliatorias y en la totalidad de juicios, con plenitud de facultades para los diferentes actos procesales, inclusive para decidir sobre arreglos, transacciones, liquidaciones, indemnizaciones y todo lo relacionado a quejas o demandas de trabajadores al servicio del Municipio de Querétaro...”

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

“...ACUERDO:

ÚNICO. Se delegan facultades de representación ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales, para asuntos de interés del Municipio de Querétaro, a favor de la Licenciada Ana Teresa Luna de la Torre, en términos del considerando 9 del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS:

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los Síndicos Municipales, a la Secretaría de Administración, al Abogado General del Municipio de Querétaro, al Auditor de Fiscalización del Municipio de Querétaro, y a la Licenciada Ana Teresa Luna de la Torre.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 17 DE ABRIL DE 2019, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 16 de abril de 2019, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo que modifica el similar de fecha 9 de octubre de 2018, por el que se aprobó el calendario de sesiones ordinarias de cabildo, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 11 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 27 PÁRRAFO SEGUNDO, 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN I Y 146 FRACCIÓN III DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 7, 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En atención a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Ayuntamiento es el Órgano Colegiado de representación popular depositario de la función pública municipal cuyo propósito será el de reunir y atender las necesidades colectivas y sociales dentro de sus respectivas jurisdicciones.
3. En sentido y en atención a lo dispuesto por el artículo 11 del Código Municipal de Querétaro, los Regidores son representantes populares e integrantes del Ayuntamiento, cuya responsabilidad es participar de manera colegiada en la definición de políticas y dirección de los asuntos del municipio, velando porque el ejercicio de la administración municipal se desarrolle conforme a la legislación aplicable, así como cumplir las atribuciones relacionadas con las comisiones que desempeñen.
4. El artículo 7 de Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro establece que: *“Las sesiones ordinarias se celebrarán dos veces al mes, durante la segunda y cuarta semana del mismo, de conformidad al acuerdo general que emita el Ayuntamiento, el cual deberá ser emitido en la siguiente sesión ordinaria que se celebre después de aquella en la que hubiese aprobado el mismo”.*
5. En cumplimiento a la disposición citada en el considerando que precede, en Sesión Ordinaria de Cabildo del 9 de octubre de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 3 del Orden del Día, el Acuerdo por el que se aprueba el calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, estableciéndose el 28 de mayo de 2019, para la celebración de la Sesión Ordinaria de Cabildo, relativa a la que corresponde a la cuarta semana del referido mes.
6. Los integrantes de la Comisión de Gobernación, solicitan someter a consideración de los miembros del Ayuntamiento, la modificación al Calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo referido en el Considerando anterior, para que los asuntos a desahogarse en la Sesión Ordinaria programada para el 28 de mayo de 2019, sea desahogada el lunes 27 de mayo del presente año, lo anterior en términos de lo expuesto en el considerando que precede. Formándose para tal efecto en el Departamento de Proyectos Cabildo el expediente CG/124/DPC/2019.
7. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio SAY/3017/2019 de fecha 9 de abril de 2019, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Gobernación, el expediente en cita para su conocimiento y estudio.

8. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Gobernación, 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, considera viable la modificación del Calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo citado en el considerando 6 del presente Acuerdo, para que los asuntos a desahogarse en la Sesión programa para el 28 de mayo de 2019; sea desahogada el lunes 27 de mayo del mismo año...”

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

“...ACUERDO:

ÚNICO. Se modifica el resolutivo ÚNICO del Acuerdo por el cual se aprueba el Calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo, de fecha 9 de octubre de 2018, para que los asuntos a desahogarse en la Sesión programada para el día martes 28 de mayo 2019, sea desahogada el día lunes 27 de mayo del presente año.

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

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

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

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 17 DE ABRIL DE 2019, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

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

SIN TEXTO

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 4 de abril del año 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la suscripción del convenio para la ejecución de la vialidad denominada "Avenida Paseo del Sur", así como se otorga la representación legal del Municipio al promotor para el cumplimiento del mismo, el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 3, 30 FRACCIONES XVIII Y XXXIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos del artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la representación legal del Municipio le 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. El artículo 30 fracción XVIII de la misma ley señala que el Ayuntamiento es competente para celebrar en los términos que señala esta ley, convenios con otros municipios, con el Estado y con los particulares, a fin de coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan, o para cualquier otro aspecto de índole administrativo, que requiera de auxilio técnico u operativo.
4. De la misma manera el artículo 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro refiere que el Ayuntamiento tiene competencia para Aprobar y delegar el ejercicio de la representación legal del Ayuntamiento y Municipio, a través de los Síndicos, a favor de terceros o dependencia jurídica especializada, con las facultades y atribuciones necesarias para la debida defensa de los intereses del Municipio.
5. En Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 15 de enero de 2001, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Recepción de Áreas de Donación pertenecientes a la Empresa Centro Sur, S.A. de C.V., a favor del Municipio de Querétaro, con relación al Desarrollo denominado "Centro Sur" entre las que se incluye el Área Verde Número 3.
6. Mediante la Escritura Pública No. 37,686 de fecha 15 de diciembre de 2004, expedida ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Titular de la Notaría Pública No. 16 de la demarcación notarial de Querétaro, fue donada al Municipio de Querétaro el área de donación referida en el antecedente inmediato anterior, identificada como el Área Verde Número 3, registrándose dicha operación bajo el folio inmobiliario 6233/101 ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro.
7. En fecha 08 de febrero de 2005, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización para urbanizar una Vialidad sobre la Sección identificada como Donación del Área Verde número 3 de la Zona Centro Sur, asignación de Nomenclatura de la Vialidad, asimismo, Cambio de Uso de Suelo para Corredor Urbano (CR) y Uso de Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab/Ha y Cambio de Etapa de desarrollo a mediano plazo (Año 2003-2006), de una fracción de la Manzana CS-13, ubicada al Oriente del Boulevard Bernardo Quintana, Zona Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández.

8. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de febrero de 2006, el H Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, concedió la autorización de recepción de las áreas de donación que faltaban por transmitir al Municipio y autorización para urbanizar una vialidad sobre la sección identificada como donación del área verde número 4 y del lote F3 - A - 2 del Desarrollo Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández.

9. En fecha 26 de septiembre de 2006, en Sesión Ordinaria de Cabildo, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización de nomenclatura para la vialidad ubicada en la sección identificada como donación del área verde número 4 y del lote F3-A-2 del Desarrollo Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández.

De dicho acuerdo se advierte dentro de su ACUERDO PRIMERO, la autorización de la “Avenida Paseo del Sur” como nomenclatura para la vialidad ubicada en la sección identificada como donación del Área Verde Número 4 y del lote F3-A-2 del Desarrollo Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández, misma que cuenta con una longitud de 618.94 ML.

10. Mediante Escritura Pública No. 70,022 de fecha 03 de febrero de 2009, expedida ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Adscrito a la Notaría Pública No. 10 de la demarcación notarial de Querétaro, fue donada al Municipio de Querétaro la superficie identificada como el Lote F3-A-2 del Desarrollo Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández, registrándose dicha operación bajo el folio inmobiliario 355583 del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro.

11. Dentro del Plan Parcial de Desarrollo de la Delegación Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 010/0002, el trazo de la Avenida Paseo del Sur se encuentra identificado como una vialidad primaria propuesta.

12. Mediante oficio DEM/693/2015, emitido por el M. en C. César Chávez Nava, entonces Director de Ecología del Municipio de Querétaro, se determinó que la sección donde se pretende urbanizar la vialidad “Paseo del Sur” no constituye un terreno forestal en términos de las Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable vigente en 2015, por lo cual se consideró que no existía inconveniente para que se realizara el desmonte de arbolado y limpieza respecto de la “Donación de Área Verde No. 3” y donación de restricción número 3, conforme a lo señalado en los cuadros de coordenadas que se exponen en dicho oficio.

13. En sesión ordinaria de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2017, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el “Acuerdo por el que se autoriza el Plan Maestro denominado “Misiones Querétaro”, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, en el predio identificado como lote CS-14-2-A, del Fraccionamiento Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández”.

Dentro del Considerando 10 del referido acuerdo, se refiere la “Opinión técnica” emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, misma que establece en una de sus condicionantes lo siguiente:

“Previo al Desarrollo de su proyecto, se debe garantizar el acceso al predio a través de la vialidad denominada Paseo del Sur, misma que debe contar con las obras de infraestructura vial y servicios urbanos necesarios para la incorporación de su proyecto hasta su conexión con el Boulevard Bernardo Quintana, ejecutando de ser necesario y a su costa las obras faltantes para su correcta urbanización...”

14. Mediante el oficio de folio SEMOV/2018/0595, de fecha 03 de abril de 2018, el cual contiene la opinión técnica emitida por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, con relación al Plan Maestro “Misiones Querétaro” autorizado, se impusieron a “LA URBANIZADORA” una serie de condicionantes, de las cuales particularmente interesa la marcada con el inciso f) de la página 27, la cual señala lo siguiente:

“f) La vialidad con la que el predio tiene frente, actualmente no se encuentra construida y/o habilitada, y debido a que el cambio de uso de suelo solicitado conlleva un aumento en la intensidad de las actividades al interior del predio, así como el incremento de flujos peatonales y vehiculares desde y hacia el mismo, por lo que, a fin de garantizar la seguridad e integridad de los usuarios de cualquier proyecto a edificar en el predio en estudio, el solicitante deberá realizar un Convenio de Participación de obras con el Municipio de Querétaro para la construcción, habilitación y/o rehabilitación de la vialidad ‘Av. Paseo del Sur’, en el tramo que comprende desde el entronque con el Blvd. Bernardo Quintana hasta el acceso del predio en estudio”.

15. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento, en fecha 20 de septiembre de 2018, el Lic. Manuel Antonio Mureddu González, apoderado legal de “CIBANCO” S.A.I.B.M., Fiduciario del Fideicomiso Empresarial Irrevocable identificado como

“Fideicomiso Misiones CW CIB/2738”, solicita: “Que por medio del presente, y en relación a lo anteriormente autorizado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2017, en la cual el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Plan Maestro denominado ‘Misiones Querétaro’, a realizarse en el predio identificado como el lote como CS-14-2-A del Fraccionamiento Centro Sur, vengo a solicitar la Autorización del H. Ayuntamiento para que mi representada pueda gestionar lo necesario ante las autoridades competentes, para el desarrollo, urbanización, y ejecución de la vialidad pública municipal denominada ‘Avenida Paseo del Sur’ que servirá para dar acceso al inmueble propiedad de mi representada”; derivado de la solicitud la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número **329/DAI/2018**.

16. Mediante la escritura pública número 45,590, de fecha 4 de mayo del año 2017, pasada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, asociado en el protocolo de la notaría 138 de la Ciudad de México, se acredita la personalidad del solicitante como apoderado legal de la persona moral denominada “CIBANCO” S.A.I.B.M., Fiduciario del Fideicomiso Empresarial Irrevocable identificado como “Fideicomiso Misiones CW CIB/2738”.

17. A través del oficio OAG/DCVO/2019/362, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 27 de febrero del año 2019, la Oficina del Abogado General solicita se someta a consideración del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro la suscripción del convenio de Participación de Obras con el Municipio de Querétaro para la construcción, habilitación y/o rehabilitación de la vialidad denominada “Av. Paseo del Sur”, en los siguientes términos:

“CONVENIO DE COLABORACIÓN PARA LA PARTICIPACIÓN EN LAS OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, HABILITACIÓN Y/O REHABILITACIÓN DE LA VIALIDAD PÚBLICA MUNICIPAL “AVENIDA PASEO DEL SUR”, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL MUNICIPIO”, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL TITULAR DE LA SECRETARÍA ADJUNTA DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, LA ARQ. ORIANA LÓPEZ CASTILLO, SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS MUNICIPALES, EL MTRO. GENARO MONTES DÍAZ, SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE, EL DR. SAÚL ANTONIO OBREGÓN BIOSCA, SECRETARIO DE MOVILIDAD Y LA LIC. ATZIRI ALEJANDRA PULIDO BRISEÑO, SECRETARIA DE ADMINISTRACIÓN; Y POR LA OTRA PARTE LA PERSONA MORAL DENOMINADA “CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, QUIEN ACTÚA ÚNICAMENTE Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/2738, IDENTIFICADO PARA EFECTOS FISCALES COMO “FIDEICOMISO MISIONES CW CIB/2738”, EN LO SUBSECUENTE “LA URBANIZADORA”, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC. MANUEL ANTONIO MUREDDU GONZÁLEZ, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL; A QUIENES CUANDO ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ “LAS PARTES”, MISMAS QUE SE SUJETAN AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

1. En Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 15 de enero de 2001, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Recepción de Áreas de Donación pertenecientes a la Empresa Centro Sur, S.A. de C.V., a favor del Municipio de Querétaro, con relación al Desarrollo denominado “Centro Sur” entre las que se incluye el Área Verde Número 3.

2. Mediante la Escritura Pública No. 37,686 de fecha 15 de diciembre de 2004, expedida ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Titular de la Notaría Pública No. 16 de la demarcación notarial de Querétaro, fue donada al Municipio de Querétaro el área de donación referida en el antecedente inmediato anterior, identificada como el Área Verde Número 3, registrándose dicha operación bajo el folio inmobiliario 6233/101 ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro.

3. En fecha 08 de febrero de 2005, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización para urbanizar una Vialidad sobre la Sección identificada como Donación del Área Verde número 3 de la Zona Centro Sur, asignación de Nomenclatura de la Vialidad, asimismo, Cambio de Uso de Suelo para Corredor Urbano (CR) y Uso de Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab/Ha y Cambio de Etapa de desarrollo a mediano plazo (Año 2003-2006), de una fracción de la Manzana CS-13, ubicada al Oriente del Boulevard Bernardo Quintana, Zona Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández.

4. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de febrero de 2006, el H Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, concedió la autorización de recepción de las áreas de donación que faltaban por transmitir al Municipio y autorización para urbanizar una vialidad sobre la sección identificada como donación del área verde número 4 y del lote F3-A-2 del Desarrollo Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández.

5. En fecha 26 de septiembre de 2006, en Sesión Ordinaria de Cabildo, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización de nomenclatura para la vialidad ubicada en la sección identificada como donación del área verde número 4 y del lote F3-A-2 del Desarrollo Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández.

De dicho acuerdo se advierte dentro de su ACUERDO PRIMERO, la autorización de la “Avenida Paseo del Sur” como nomenclatura para la vialidad ubicada en la sección identificada como donación del Área Verde Número 4 y del lote F3-A-2 del Desarrollo Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández, misma que cuenta con una longitud de 618.94 ML.

6. Mediante Escritura Pública No. 70,022 de fecha 03 de febrero de 2009, expedida ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Adscrito a la Notaría Pública No. 10 de la demarcación notarial de Querétaro, fue donada al Municipio de Querétaro la superficie identificada como el Lote F3-A-2 del Desarrollo Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández, registrándose dicha operación bajo el folio inmobiliario 355583 del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro.

7. Dentro del Plan Parcial de Desarrollo de fecha 01 de abril de 2008, Carta Urbana de la Delegación Josefa Vergara y Hernández, el trazo de la Avenida Paseo del Sur se encuentra identificado como una vialidad primaria propuesta.

8. Mediante oficio DEM/693/2015, emitido por el M. en C. César Chávez Nava, entonces Director de Ecología del Municipio de Querétaro, se determinó que la sección donde se pretende urbanizar la vialidad “Paseo del Sur” no constituye un terreno forestal en términos de las Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable vigente en 2015, por lo cual se consideró que no existía inconveniente para que se realizara el desmonte de arbolado y limpieza respecto de la “Donación de Área Verde No. 3” y donación de restricción número 3, conforme a lo señalado en los cuadros de coordenadas que se exponen en dicho oficio.

9. En sesión ordinaria de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2017, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro autorizó el Plan Maestro denominado “Misiones Querétaro”, así como la modificación de la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, en el predio identificado como lote CS-14-2-A, del Fraccionamiento Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Dentro del Considerando 10, Apartado denominado “Opinión técnica” del Acuerdo referido, misma que fue emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, particularmente en la foja 8, primer condicionante, se establece lo siguiente:

“(…)

Previo al Desarrollo de su proyecto, se debe garantizar el acceso al predio a través de la vialidad denominada Paseo del Sur, misma que debe contar con las obras de infraestructura vial y servicios urbanos necesarios para la incorporación de su proyecto hasta su conexión con el Boulevard Bernardo Quintana, ejecutando de ser necesario y a su costa las obras faltantes para su correcta urbanización (...).

10. Mediante el oficio de folio SEMOV/2018/0595, de fecha 03 de abril de 2018, el cual contiene la opinión técnica emitida por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, con relación al Plan Maestro “Misiones Querétaro” autorizado, se impusieron a “LA URBANIZADORA” una serie de condicionantes, de las cuales particularmente interesa la marcada con el inciso f) de la página 27, la cual señala lo siguiente:

“f) La vialidad con la que el predio tiene frente, actualmente no se encuentra construida y/o habilitada, y debido a que el cambio de uso de suelo solicitado conlleva un aumento en la intensidad de las actividades al interior del predio, así como el incremento de flujos peatonales y vehiculares desde y hacia el mismo, por lo que, a fin de garantizar la seguridad e integridad de los usuarios de cualquier proyecto a edificar en el predio en estudio, el solicitante deberá realizar un Convenio de Participación de obras con el Municipio de Querétaro para la construcción, habilitación y/o rehabilitación de la vialidad ‘Av. Paseo del Sur’, en el tramo que comprende desde el entronque con el Blvd. Bernardo Quintana hasta el acceso del predio en estudio”.

DECLARACIONES

I. DECLARA “EL MUNICIPIO”, A TRAVÉS DE SUS REPRESENTANTES:

I.1. Es una persona moral de derecho público con personalidad jurídica y patrimonio propio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 25 fracción I del Código Civil del Estado de Querétaro.

I.2. Que cuenta con las facultades para la celebración del presente instrumento jurídico, con lo referente en los artículos 73, 73 Bis, 75 y 83 Ter del Código Municipal de Querétaro, así como el Acuerdo delegatorio de facultades autorizado por el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en fecha 09 de octubre de 2018.

I.3. Ser legítimo propietario de los inmuebles conocidos como el “Área Verde Número 3”, y el Lote identificado como F3-A-2” ambos del Desarrollo Centro Sur, sobre las cuales ha de llevarse a cabo la vialidad pública municipal denominada “Avenida Paseo del Sur”, lo cual acredita con los instrumentos jurídicos citados en los antecedentes número 2 y 6.

I.4. El Presente Convenio de Colaboración no generará ninguna obligación de carácter pecuniaria a cargo del “Municipio”.

I.5. Que por disposiciones de orden público e interés general en materia de planeación y desarrollo urbano, y en virtud de que la vialidad “Paseo del Sur” actualmente no se encuentra construida y/o habilitada, aún y cuando se encuentra proyectada desde el Boulevard Bernardo Quintana, y que cuenta con jerarquía vial primaria dentro de la retícula vial municipal, le resulta necesario celebrar el presente instrumento de colaboración a fin de dotar a la vialidad en comento de conectividad y accesibilidad a la red vial municipal.

I.6. Que señala como domicilio para efectos del presente convenio, el ubicado en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Fraccionamiento Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, mismo que señala para todos los fines y efectos legales de este instrumento jurídico.

II. DECLARA “LA URBANIZADORA”, QUE:

II.1. Es una institución de crédito debidamente constituida y válidamente existente bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como institución fiduciaria de conformidad con el artículo 46, fracción XV, de la Ley de Instituciones de Crédito vigente.

II.2. 2. Ser fiduciaria del Fideicomiso Empresarial Irrevocable denominado “Fideicomiso Misiones CW CIB/2738”, tal como quedó asentado en la Escritura Pública número 45,514 de fecha 07 de abril de 2017, emitida ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Titular de la Notaría Pública Número 67 de la Ciudad de México, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría Pública Número 138 de la Ciudad de México, de la que es Titular el Lic. José Antonio Manzanero Escutia.

II.3. Que su apoderado, el Lic. Manuel Antonio Mureddu González, tiene poder suficiente para suscribir el presente Convenio, según consta en la Escritura No. 45,590 de fecha 04 de mayo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Titular de la Notaría Pública Número 67 de la Ciudad de México, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría Pública Número 138 de la Ciudad de México, de la que es Titular el Lic. José Antonio Manzanero Escutia.

II.4. Señala como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en Av. Armando Birlain Shaffler, No. 2001, Torre 1 Piso 18-C, Corporativo Central Park, Fraccionamiento Centro Sur, Querétaro, Qro.

II.5. Que el inmueble identificado como el lote CS-14-2-A del Fraccionamiento Centro Sur, mismo que se encuentra colindante en su lindero norte con la Avenida “Paseo del Sur”, fue aportado al patrimonio del “Fideicomiso Misiones CW CIB/2738” tal como se desprende de la Escritura Pública número 45,690 de fecha 30 de mayo del 2017, pasada ante la fe del Licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, Titular de la Notaría Pública Número 67 de la Ciudad de México, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría Pública Número 138 de la Ciudad de México, de la que es Titular el Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Estado del mismo nombre, bajo el Folio inmobiliario número 519933/0013 el día 11 de agosto de 2017, por la cual consta la aportación del bien en cuestión al Fideicomiso.

II.6. Que en virtud del proyecto inmobiliario mixto que “LA URBANIZADORA” pretende desarrollar sobre el inmueble descrito en la declaración que antecede, así como en atención a las condicionantes que le fueron impuestas tanto en el Acuerdo de Cabildo por el cual se autoriza el Plan Maestro “Misiones Querétaro”, como la opinión técnica emitida por la Secretaría de Movilidad Municipal señalados en los antecedentes 9 y 10, le resulta necesaria la aprobación por parte de “EL MUNICIPIO” para gestionar las autorizaciones relativas a la urbanización de la vialidad frente a autoridades municipales, estatales y federales, en cualquier materia, siempre y cuando las licencias, permisos, autorizaciones, acuerdos o cualesquiera otros actos administrativos tengan que ver con la urbanización de la vialidad, así como la anuencia por parte de “EL MUNICIPIO” para ejecutar las obras de urbanización de la Avenida “Paseo del Sur” desde el entronque con el Boulevard Bernardo Quintana y hasta el acceso al lote CS-14-2-A, donde se ejecutará el Plan Maestro “Misiones Querétaro”.

III. DECLARAN “LAS PARTES”, QUE:

III.1. Que es interés de ambas partes que la vialidad “Paseo del Sur” se habilite, en definitiva, a fin de que pueda ser utilizada como una vialidad pública municipal con jerarquía primaria.

III.2. Que reconocen las ventajas que resultan de su participación conjunta en el desarrollo y cumplimiento del objetivo señalado en el presente instrumento.

III.3. Que se reconocen mutuamente la capacidad y personalidad con la que intervienen en el presente Convenio.

III.4. Ambas partes manifiestan que no existe, error, dolo, mala fe o cualquier otro vicio del consentimiento en la suscripción del presente Convenio.

III.5. Que han negociado los términos y condiciones del presente instrumento conociendo el alcance de las obligaciones que asumen en sus términos y que es su voluntad celebrar el presente Convenio.

III.6. Para los efectos del presente convenio, los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se enuncian:

1. **Autorizaciones:** Todas y cada una de las licencias, dictámenes, vistos buenos, autorizaciones, permisos, concesiones, anuencias, acuerdos, decretos o cualesquiera actos administrativos que tengan que ver con la autorización, proyección, urbanización y ejecución de la "Vialidad",
2. **El Desarrollo:** La Unidad Condominal mixta que se ubicará en el Lote CS-14-2-A, Colonia Centro Sur, en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.
3. **Plan Maestro:** Plan Maestro denominado "Misiones de Querétaro", autorizado mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de diciembre 2017.
4. **Vialidad:** La vialidad primaria propuesta denominada "Avenida Paseo del Sur", y que para efectos del presente instrumento se considerará a partir del entronque con el Boulevard Bernardo Quintana, y hasta el acceso del predio identificado como fracción CS-14-2-A del Desarrollo Centro Sur, del Municipio. Dicha vialidad ocupará y se ejecutará en el polígono ubicado en los lotes identificados como "Donación de Área Verde Número 3" y el lote F3-A-2 del Desarrollo Centro Sur, únicamente hasta el acceso del proyecto descrito en el Plan Maestro.

En base a las declaraciones que anteceden, "**LAS PARTES**" suscriben las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Del Objeto.

El presente Convenio de Colaboración tiene por objeto establecer las bases y premisas bajo las cuales "**LAS PARTES**" llevarán a cabo las acciones de coordinación para la gestión de las "Autorizaciones" y la urbanización de la "Vialidad".

De tal manera, "EL MUNICIPIO" en este acto autoriza a "LA URBANIZADORA" para que a su nombre y representación gestione ante las autoridades federales, locales y municipales, ya sean desde la administración pública centralizada, descentralizada, desconcentrada u organismos públicos autónomos, las "Autorizaciones", a fin de que sea técnica, legal y administrativamente factible la autorización, proyección, urbanización y ejecución de la "Vialidad".

Así mismo, "EL MUNICIPIO" se obliga a conceder la posesión derivada condicionada de la "Vialidad", para efectos de que "LA URBANIZADORA" use y disfrute del bien hasta en tanto se culminen las obras de urbanización respecto de la "Vialidad", momento en el cual, sin necesidad de declaración al respecto, "LA URBANIZADORA" perderá cualquier calidad y derecho que corresponda a su carácter de poseionario.

Por último, "EL MUNICIPIO", a través de la Secretaria de Desarrollo sostenible atendiendo a los términos aprobados en los Acuerdos de Cabildo señalados en los antecedentes 3, 4 y 5 del presente instrumento, autorizará a "LA URBANIZADORA" la ejecución de las obras de urbanización respecto de la "Vialidad", así como el reconocimiento de la misma, previa revisión y validación del proyecto ejecutivo de la misma que se haga a través de la Secretaria de Obras Públicas Municipales y Secretaria de Movilidad, en cuanto a elementos constructivos y materiales, de infraestructura vial, pluvial, sanitaria, electrificación y alumbrado público, así como cualquier otro requisito que para tal caso exija "EL MUNICIPIO", cualquier otra autoridad competente y la legislación aplicable en la materia.

El procedimiento de entrega y recepción de la "Vialidad" se realizará conforme a las estipulaciones que para tal caso señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, con la única variación de que lo que en todo caso se transmitiría sería la posesión derivada que, con motivo del presente instrumento, "LA URBANIZADORA" detendrá hasta la conclusión de los trabajos de obra sobre la "Vialidad".

SEGUNDA. Obligaciones de "EL MUNICIPIO".

"EL MUNICIPIO" estará obligado para efectos del cumplimiento del objeto del presente instrumento a lo siguiente:

1. Aportar la información que le fuera solicitada por “LA URBANIZADORA”, para efectos de gestionar las “Autorizaciones” que correspondan para la urbanización de la “Vialidad”. Entre ellas deberá considerarse, de manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información:
 - a) Documentos públicos que acrediten la propiedad sobre la “Vialidad”;
 - b) Los expedientes relativos a los antecedentes del presente instrumento;
 - c) Los antecedentes técnicos en materia vial, constructiva y ambiental que dieron origen a las autorizaciones de urbanización de la “Vialidad”;
 - d) Cualquier información que sea solicitada por “LA URBANIZADORA”, que sea indispensable para la gestión de las “Autorizaciones”.
2. Otorgar facilidades de gestión a “LA URBANIZADORA”, respecto de las autorizaciones que por razón de competencia en materia y territorio le correspondan, para la ejecución de las obras de urbanización de la “Vialidad”, a fin de lograr la mayor economía, celeridad, eficacia y eficiencia en el procedimiento.
3. Apoyar de forma directa e indirecta con “LA URBANIZADORA”, para la obtención de las autorizaciones que por materia y territorio no le correspondan a “EL MUNICIPIO”, y que sean indispensables para la urbanización de la “Vialidad”.

TERCERA. Obligaciones de “LA URBANIZADORA”:

“LA URBANIZADORA” estará obligada para efectos del cumplimiento del objeto del presente instrumento a lo siguiente:

1. En virtud de la autorización otorgada por “EL MUNICIPIO” para que a su nombre y representación “LA URBANIZADORA” gestione las “Autorizaciones”, ésta se compromete a actuar con la mayor diligencia, calidad, probidad y honradez ante las autoridades competentes dentro del proceso de gestión y urbanización de la “Vialidad”, gestionando a su costa las “Autorizaciones” ante las autoridades municipales, estatales y federales que corresponda de acuerdo a la materia, siempre y cuando las licencias, permisos, autorizaciones, acuerdos o cualesquiera otros actos administrativos tengan que ver con la urbanización de la “Vialidad”.
2. “LA URBANIZADORA” se obliga a dar cumplimiento a las condicionantes que le fueron impuestas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2017 por el H. Ayuntamiento de conformidad a la “Opinión Técnica” emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, así como el cumplimiento a las condicionantes contenidas en el “Estudio Técnico” emitido por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro. Para la conclusión de la obra “LA URBANIZADORA” entregará un informe del cumplimiento de las condicionantes a “EL MUNICIPIO”.
3. Ejecutar a su entera costa y responsabilidad las obras de urbanización de la “Vialidad” conforme a los proyectos, presupuestos y materiales autorizados por “EL MUNICIPIO” y cualquier otra autoridad competente, sin que esto de derecho a la “Urbanizadora” a algún pago, retribución, compensación o indemnización por parte de “EL MUNICIPIO” por dichos trabajos u obra.
4. No difundir información con carácter confidencial que le sea proporcionada por “EL MUNICIPIO”. No integrará la presente restricción, aquella información que tenga carácter de información pública.
5. Asumir responsabilidad por cualquier daño o perjuicio que pueda causarse a terceros con motivo de la ejecución de la “Vialidad”, liberando a “EL MUNICIPIO” de cualquier responsabilidad que pudiera causarse al respecto.
6. Presentar informes trimestrales respecto del avance de la obra materia del presente instrumento.

CUARTA. Obras de urbanización.

“LAS PARTES” acuerdan que las autoridades competentes de “EL MUNICIPIO” tomarán en consideración las obras de urbanización de la “Vialidad”, como parte del porcentaje de avance de la ejecución de obras de urbanización que corresponde a “El Desarrollo” de conformidad con el “Plan Maestro”, mismo que es exigido según lo dispuesto en el artículo 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para la obtención de la autorización de ventas de unidades privativas de “El Desarrollo”. En cualquier caso, lo anterior no implicará de ninguna manera que “LA URBANIZADORA” detente ninguna clase de dominio sobre los inmuebles del patrimonio

municipal sobre los que se ejecutará la “Vialidad”, ni que esta será parte de “El Desarrollo”, sino que en todo momento será considerada como una vialidad pública municipal.

QUINTA. Fianza por vicios ocultos.

“LA URBANIZADORA” se obliga, una vez que se proceda a realizar la entrega de la “Vialidad” a “EL MUNICIPIO”, a otorgar fianza por vicios ocultos con vigencia de un año, en favor de “EL MUNICIPIO”, a efecto de garantizar que los sistemas constructivos, materiales, instalaciones y en general la urbanización de la “Vialidad”, cumplan con todos los más altos estándares de calidad que las normas en la materia exijan y con las especificaciones que así hayan sido dispuestas por las áreas técnicas correspondientes de “EL MUNICIPIO”, y que por tanto, no existirán perturbaciones, daños o afectaciones sobrevenidas de la “Vialidad”.

SEXTA De la supervisión de la obra.

“LAS PARTES” formarán un grupo de trabajo designando por “EL MUNICIPIO” y por “LA URBANIZADORA”, que tendrá los siguientes objetivos:

1. Evaluar y dar seguimiento a las acciones concertadas y los resultados obtenidos con motivo del presente Convenio.
2. Intercambiar y facilitar la información técnica y legal necesaria para el cumplimiento de las obligaciones y el objeto del presente Convenio.
3. Vigilar el cumplimiento de las cláusulas del presente Convenio.

El grupo de trabajo se constituirá con igual número de integrantes designados por “LAS PARTES”, y se reunirá de forma trimestral a fin de analizar los avances y acciones derivadas del cumplimiento del presente Convenio, dentro de las instalaciones de “EL MUNICIPIO”, y hasta en tanto se concluyan las obras de urbanización de la “Vialidad”.

SÉPTIMA. Relaciones laborales.

Los trabajadores, empleados y en general los recursos humanos que intervengan en la realización de cualquier actividad con motivo de la ejecución del presente documento, continuarán en forma absoluta bajo la dirección y dependencia de la parte con la cual tiene establecida su relación laboral o lo haya contratado, por lo que no existirá relación alguna con la otra parte, por lo que en ningún caso podrá considerárseles patrones sustitutos o solidarios, y por lo tanto, cada una de ellas asume las responsabilidades que por dicha relación les corresponda.

OCTAVA. Responsabilidades.

Con independencia de la responsabilidad que asume “LA URBANIZADORA” en términos del punto 5 de la Cláusula Tercera del presente instrumento, “LAS PARTES” convienen en que no tendrán responsabilidad por daños y perjuicios ocasionados por causas de fuerza mayor o caso fortuito que pudieran impedir la continuación del presente Convenio. Una vez superados dichos eventos se podrán reanudar las actividades en la forma y términos que determinen “LAS PARTES”.

NOVENA. Vigencia del Convenio.

“LAS PARTES” convienen que el presente Convenio surte sus efectos a partir de la fecha de suscripción de este y concluirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización de la “Vialidad”, cuyo plazo no podrá exceder del día 30 de septiembre de 2021.

DÉCIMA. Notificaciones.

Todas las notificaciones y comunicaciones derivadas del presente Convenio deberán constar por escrito, en español, y estar dirigidas a los domicilios que se señalan el apartado de declaraciones. Tales notificaciones y comunicaciones deberán ser entregadas personalmente en los domicilios señalados, y surtirán efectos en la fecha de su recepción.

En caso de que cualquiera de “LAS PARTES” cambie de domicilio, lo deberá notificar a la otra por escrito, en el entendido de que los avisos de cambio de domicilio surtirán sus efectos una vez que hayan sido recibidos. La Parte que dé aviso deberá obtener evidencia de que el aviso ha sido recibido.

DÉCIMA PRIMERA. Modificaciones del Convenio.

El presente Convenio no podrá ser modificado sin que medie un acuerdo por escrito en el cual se exteriorice la voluntad de “LAS PARTES” durante su vigencia, apegándose a la normatividad aplicable, obligándose a las nuevas estipulaciones a partir de la fecha de su firma.

DÉCIMA SEGUNDA. Jurisdicción.

El presente Convenio es producto de la buena fe de “LAS PARTES”, por lo que cualquier controversia suscitada con motivo de su interpretación y cumplimiento será resuelta conciliatoriamente y de común acuerdo, y de no lograr una solución, se someten expresamente a los tribunales competentes de la Ciudad de Querétaro, Querétaro, renunciando a la jurisdicción que debido a su domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

LEÍDO ÍNTEGRAMENTE EL CONTENIDO DEL PRESENTE CONVENIO Y SABEDORAS LAS PARTES QUE EN EL INTERVIENEN DE SU ALCANCE Y FUERZA LEGAL, LO SUSCRIBEN DE CONFORMIDAD POR DUPLICADO, CON SU ANTEFIRMA AL MARGEN DE TODAS SUS HOJAS Y AL CALCE CON SU FIRMA AUTÓGRAFA EN LA ÚLTIMA HOJA, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 12 (DOCE) DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2018 (DOS MIL DIECIOCHO).

POR “EL MUNICIPIO”

EL TITULAR DE LA SECRETARÍA ADJUNTA DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

**ARQ. ORIANA LÓPEZ CASTILLO
SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS MUNICIPALES**

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

**DR. SAÚL ANTONIO OBREGÓN BIOSCA
SECRETARIO DE MOVILIDAD**

**LIC. ATZIRI ALEJANDRA PULIDO BRISEÑO
SECRETARIA DE ADMINISTRACIÓN**

POR “LA URBANIZADORA”

**LIC. MANUEL ANTONIO MUREDDU GONZÁLEZ
REPRESENTANTE LEGAL DE
CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES IDENTIFICADO CON EL NÚMERO
CIB/2738.”**

18. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el requerimiento citado en el considerando 17, 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/2774/2019 de fecha 29 de marzo del 2019, remitió a las Comisiones unidas de Gobernación 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 I 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:...

I. DE GOBERNACIÓN. - Cuya competencia será: garantizar la seguridad y tranquilidad de las personas y de sus bienes dentro de su territorio; elecciones municipales; estadística municipal; legalización de firmas de servidores públicos municipales; registro civil; aplicación de sanciones por infracciones previstas en los reglamentos municipales; inspección municipal; asociaciones religiosas y culto público; supervisión de funciones, desarrollo y desempeño del cuerpo de protección civil y el otorgamiento de auxilios extraordinarios en casos de incendios, terremotos, inundaciones, escasez de víveres y demás sucesos de emergencia y rescate; y los demás asuntos que señalen las leyes y los reglamentos municipales.

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.”

19. En reunión de trabajo, las Comisiones Unidas de Gobernación y de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminaron 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 autorizar la suscripción del convenio para la ejecución de la vialidad denominada “Avenida Paseo del Sur”, así como otorgar la representación legal del Municipio al promotor para el cumplimiento del mismo.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 4 de abril de 2019, en el Punto 3, apartado IV, inciso 11, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“Por lo expuesto, las Comisiones Unidas de Gobernación y Desarrollo Urbano y Ecología, somete a consideración del Honorable Ayuntamiento, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la suscripción del convenio para la ejecución de la vialidad denominada “Avenida Paseo del Sur”, de conformidad con lo establecido en el considerando 17 del presente acuerdo.

SEGUNDO. SE DELEGA la representación legal del Municipio de Querétaro a la persona moral denominada “CIBANCO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales identificado con el número “CIB/2738”, para que a través de su representante legal la ejerza, sólo de conformidad con lo establecido en el considerando 17 del presente acuerdo.

TERCERA. 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.

CUARTO. El presente acuerdo no excederá en su vigencia al 30 de septiembre del año 2021; pudiendo tener una terminación anticipada en caso de cumplirse el objeto del convenio en él autorizado.

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible; Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría Adjunta, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Administración, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegado Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique a la persona moral denominada “CIBANCO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales identificado con el número “CIB/2738”, a través de su Representante Legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 5 CINCO DE ABRIL 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**

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 4 de abril del año 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera, para el predio ubicado en calle Choferes, número 13, Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

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

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

3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

5. 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.

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 19 de julio de 2018, signada por el C. Miguel Alcocer Morelos Zaragoza, mediante el cual señala: “...solicito respetuosamente a Usted su valioso apoyo para que sea autorizado el cambio de uso de suelo del inmueble ubicado en Calle Choferes, número 13, Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Epigmenio González, el cual cuenta con una superficie de 1,218.68 mts², actualmente se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 HAB/HA., y mi pretensión es cambiarlo a un uso de suelo Industrial Ligera; radicado bajo el número **245/DAI/2018.**

7. El solicitante acredita la propiedad del predio sobre el que solicita el Cambio de Uso de Suelo a través de la de la escritura pública número 44,334, de fecha 2 de julio del año 2018, pasada ante la fe del licenciado Luis Enrique Olvera Septién, notario adscrito a la Notaría Pública número 21 de la ciudad de Querétaro; documento mediante el cual se acredita la propiedad del inmueble en estudio.

8. De conformidad a lo citado por el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el estudio técnico emitido por la autoridad municipal competente, por lo cual, de la petición realizada por el C. Miguel Alcocer Morelos Zaragoza, se solicitó mediante el oficio SAY/DAI/1479/2018 de fecha 6 de agosto del 2018, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica debidamente

fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

9. Mediante oficio SEDESOC/COU/COU/0039/2019, de fecha 16 de enero de 2019, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remite Estudio Técnico al respecto bajo el número de **Folio 007/19**, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1 Mediante escrito dirigido a la Secretaría de Ayuntamiento, **el C. Miguel Alcocer Morelos Zaragoza, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso de Industria Ligera (IL), para el predio ubicado en Calle Choferes N° 13, Colonia San Pedrito Peñuelas con superficie de 1,218.68 m², identificado con la clave catastral 1401 001 21 497 047; Delegación Municipal Epigmenio González.**

2 Se acredita la propiedad del predio identificado como fracción 1, ubicada en calle Panaderos del fraccionamiento San Pedrito y que se identifica catastralmente como inmueble ubicado en calle Choferes N° 13, en la colonia San Pedrito Peñuelas, a favor del C. Miguel Alcocer Morelos Zaragoza, mediante escritura 44,334, de fecha 2 de julio de 2018, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Enrique Olvera Septien, Notario Adscrito a la Notaría número 21 de la ciudad de Santiago de Querétaro; 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 para su atención.

Conforme a lo señalado en documento de propiedad referido, el predio identificado como fracción 1 ubicada en la calle Panaderos del Fraccionamiento San Pedrito, el cual se identifica catastralmente como inmueble ubicado en calle Choferes N° 13 de la Colonia San Pedrito Peñuelas, cuenta con una superficie de 1,218.687 m².

Adicionalmente en la cláusula octava del citado instrumento de propiedad, se señala que “... Declaran las partes que el uso de suelo del bien inmueble descrito, es habitacional para las leyes y reglamentos correspondientes ...”.

3 De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, aprobado mediante sesión de cabildo de fecha 11 de diciembre del 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” con fecha 1° de abril del 2008 e inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio, con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo número 009/0002, indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

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

5 Adicionalmente señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a una 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 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.

6 Con base a lo señalado en los párrafos anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano emite la Viabilidad de Uso de Suelo mediante folio IUS2018 1589-A de fecha 17 de julio de 2018 en el que informa que el inmueble con domicilio en calle Tuberos s/n, Colonia San Pedrito Peñuelas, identificado con la clave catastral 14 01 001 21497 047, se encuentra localizado en zona de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) señalando que en base a su ubicación y de acuerdo a la Tabla de Usos de Suelo que forma parte de la Normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente lo pretendido está considerado como uso prohibido, se determina No Viable ubicar una Bodega de Productos no Perecederos (con o sin oficina) (Uso Industrial), además de que se pretende modificar el 100% del predio de uso habitacional a Comercio y/o Servicio, lo cual no es permitido.

7 El fraccionamiento San Pedrito Peñuelas corresponde a un Desarrollo promovido por la entonces Comisión Estatal de Vivienda (COMEVI), para el establecimiento de vivienda popular con la generación de construcciones desarrolladas en uno y dos niveles, que se integra a las colonias de Peñuelas y Menchaca, y posteriormente se incorporan los fraccionamientos El Sabino, La Ladera, San Pedrito Ecológico y El Parque, conformando una zona heterogénea con usos múltiples sobre calles locales en las que se instalaron una mezcla de usos habitacionales con comercios y servicios, además de generarse el establecimiento de actividades micro industriales, lo que generó un traslape inadecuado de transporte privado con vehículos de transporte pesado, que con la consolidación de la zona urbana se convirtieron en focos de contaminación para la población por lo que el citado instrumento de planeación dentro de sus políticas considera limitar la instalación de las actividades micro industriales y bodegas así como las de comercios y servicios que no sean de tipo básico al interior de las zonas habitacionales, incidiendo su establecimiento sobre las vialidades primarias como las Avenidas Plateros, Platón, Pie de La Cuesta, Eurípides y la calle Técnicos, al ser las vialidades de interconexión en la zona, cabe señalar que aún queda un porcentaje importante de lotes sin desarrollar lo que puede generar que de autorizarse la modificación de uso de suelo solicitada para el predio en estudio, se diera un trato similar a los lotes que aún no han sido desarrollados, o bien para que los predios en los que ya se cuenta con una edificación con un uso definido, se otorgue el mismo trato y por ende se modifique la estructura urbana de la zona.

8 El predio se ubica en la cabecera de manzana conformada por la intersección de las calles Panaderos, Campesinos y Choferes, todas consideradas vialidades locales, por lo que al encontrarse al interior de la colonia San Pedrito Peñuelas estas calles no cuentan con conexión directa con las vialidades primarias de la zona, en lo que respecta a las calles Campesinos y panaderos, ambas vialidades se desarrollan a base de empedrado que se encuentra en regular estado de conservación y sobre las cuales predomina el uso habitacional unifamiliar con viviendas de tipo popular predominantemente, sobre la calle Choferes, el arroyo vehicular se desarrolla a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación y sobre la citada vialidad si bien predomina al igual que en las calles Campesinos y panaderos la vivienda de tipo popular, se han establecido actividades de tipo comercial y de servicios de manera diseminada sobre la misma, actividades que son predominantemente de tipo básico y de primer contacto.

9 En lo que se refiere a la propuesta del solicitante, si bien solicita el uso de suelo industrial, no presenta una propuesta del alcance de las actividades que pretende ubicar en el sitio, ni define el uso específico o giro industrial al que se destinara el inmueble, que permita conocer el impacto y los alcances del mismo y se pueda llevar a cabo un análisis del impacto que el uso industrial pudiese generar en la zona.

10 De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que predomina el uso habitacional con vivienda de tipo popular predominantemente, encontrándose el predio actualmente sin construcción en su interior, predio ubicado en cabecera de manzana, en donde las vialidades que dan frente a la calle Panaderos y Campesinos, se desarrollan a base de empedrado, y la sección de vialidad con frente a calle Choferes se desarrolla a base de carpeta asfáltica, contando en sus frentes con banquetas y guarnición de concreto, existiendo en la zona infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerarlo el Ayuntamiento, **se considera Técnicamente No Viable el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso de Industria Ligera (IL), para el predio ubicado en Calle Choferes N° 13, Colonia San Pedrito Peñuelas con superficie de 1,218.68 m², identificado con la clave catastral 14 01 001 21 497 047; Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior dado que uso industrial propuesto es incompatible en zonas de uso habitacional, considerando además su conexión vial a través de calles locales, al ubicarse en un área sobre la que predominan las viviendas unifamiliares de tipo popular sobre la que no se tiene previsto el inducir el establecimiento y/o crecimiento de usos industriales y/o microindustriales mezclados con vivienda, que de acuerdo con los lineamientos previstos en el Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González se plantea conservar el uso habitacional de la zona, limitando la instalación de usos comerciales, de servicio e industriales que no sean de tipo básico a fin de no generar una ocupación desequilibrada del suelo, con mezcla de actividades industriales, consideradas como incompatibles que afecten la vitalidad urbana al promover una excesiva intensidad en el uso de suelo de la zona, y dado que su autorización sería un detonante para incentivar la instalación de actividades diferentes al uso habitacional con el que cuenta la colonia, generando un impacto urbano y social negativo por las molestias que dichas actividades provocarían a los residentes ya que su instalación conlleva un incremento natural de vehículos sobre vialidades locales mezclado con el tránsito local que generan los residentes, además de que el uso solicitado implicaría la presencia de transporte pesado, lo cual provocaría el deterioro de las vialidades, aunado a que sería un antecedente para que a predios de la zona se diera un tratamiento similar por lo que se debe respetar el uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. asignado al predio en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González."

10. La resolución de este Máximo Órgano de Gobierno Municipal, respecto de la autorización de modificación del uso de suelo de un predio, o de una edificación, considerará en todo caso, lo consignado en el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el cual estipula, que los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, deberán establecer un horizonte de planeación, no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo y tendrá como mínimo los siguientes elementos:

a. **Nivel Antecedentes.** Contendrá el origen del programa, el crecimiento histórico urbano del ámbito territorial de aplicación y la fundamentación jurídica. Analizará la situación actual y la tendencia del área o elemento del desarrollo urbano que comprenda el

programa, en sus aspectos de ámbito regional, medio físico natural, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, administración del desarrollo urbano y el diagnóstico pronóstico integrado;

b. **Nivel Normativo.** Se plantearán los objetivos y metas que se pretenden alcanzar con la ejecución de programas planteados en el corto, mediano y largo plazo, tomando en cuenta los componentes de la estructura urbana y su dosificación. Se contemplarán las condicionantes de los demás instrumentos de planeación urbana que se encuentren vigentes dentro del área normativa del instrumento de que se trate;

c. **Nivel Estratégico.** Se hará un análisis y una determinación de las acciones futuras requeridas para alcanzar los objetivos del programa, así como la distribución general de la población y de las actividades económicas, la vivienda, el equipamiento urbano y la infraestructura, orientados por la definición y constitución de usos, destinos, reservas, provisiones y áreas de preservación ecológica. Se establecerán las políticas a aplicar y se elaborará una estrategia general, integrando estrategias en función del ordenamiento ecológico, en el marco del desarrollo urbano. Incluirá la estructura urbana y la definición de la zonificación del territorio en concordancia con los plazos de desarrollo establecidos;

d. **Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.** El cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:

i. Bases Financiero-Programáticas; se preverán los recursos que se requerirán para alcanzar los lineamientos programáticos.

ii. Acciones e Inversiones; contendrán las prioridades del gasto público y privado.

iii. Corresponsabilidad Sectorial; determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, estableciendo la participación de los organismos públicos, privados y sociales responsables de su ejecución y del cual se derivarán los proyectos ejecutivos.

e. **Nivel Instrumental.** Contendrá el conjunto de instrumentos, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa; y

f. **Anexo Gráfico.** Expresará en forma gráfica la problemática, potencialidades, estrategia y acciones propuestas.”

11. Bajo ese marco normativo surgen los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, los cuales son de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria.

12. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Epigmenio González, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado 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 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002; de conformidad con el artículo 47 segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra señalan:

“... Una vez aprobado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Ayuntamiento del Municipio que corresponda, ordenará la publicación de una versión abreviada en la Gaceta Municipal, en caso de contar con ésta, así como la publicación de dicha versión en el Periódico Oficial del Gobierno Estado “La Sombra de Arteaga” y en un periódico de mayor circulación en la Entidad.

Artículo 48. Una vez publicado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales.

La forma de inscripción y la consulta del Programa a que se refiere este artículo, se hará en los términos que al efecto prevea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio;...”

13. Su difusión y publicidad en atención al Principio de Seguridad Jurídica, es decir, con el objeto de proveer certeza al gobernado, sobre su situación ante las normas de observancia general, que le permite tener conocimiento de aquello a qué deberá atenerse; asimismo le otorga la posibilidad de desarrollar su actividad, previendo en buena medida, cuál será la marcha de su vida jurídica, por tal motivo, como se indica respecto del documento técnico-jurídico precitado, su consulta queda a disposición de los ciudadanos, en caso particular podrá acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad.

14. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Epigmenio González, constituye un elemento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en el que se establecen: antecedentes; normatividad; políticas y estrategias; instrumentación y evaluación de las acciones.

Dicho documento contiene un análisis exhaustivo de las condiciones referentes a: infraestructura instalada, consistente en verificar los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, electricidad, alumbrado; servicios urbanos como transporte público, recolección de basura; los elementos de equipamiento urbano relativo a la salud, educación, recreación, deporte, medio ambiente, entre otras cosas.

Una parte integrante del Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, es el Plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo y que se encuentra en los Archivos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el cual se especifican claramente los usos de suelo, así como diversas tablas normativas concernientes a cada zona.

Para robustecer lo anteriormente señalado, se describe el contenido del plano autorizado anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, señalándose textualmente lo siguiente:

I. Parte inferior izquierda del plano autorizado:

“EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRÁFICO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL EPIGMENIO GONZÁLEZ, CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRA DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, APROBÓ EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOSMIL SIETE, Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERETARO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CON FORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARÍA.

SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 05 CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL OCHO...”





II. Parte derecha del plano autorizado ("mapa") contiene:

- Sello Institucional del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro
- Firmas autorizadas
- Imagen Institucional "Todos por Querétaro" Plan de Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Epigmenio González.
- Simbología: usos de suelo ("tablas"):
 - H0.5 Habitacional hasta 50 hab/ha
 - H1 Habitacional hasta 100 hab/ha
 - H2 Habitacional hasta 200 hab/ha
 - H3 Habitacional hasta 300 hab/ha
 - H4 Habitacional hasta 400 hab/ha
 - H2S Habitacional con servicios hasta 200 hab/ha
 - H4S Habitacional con servicios hasta 400 hab/ha
 - CS Comercio y Servicios

- IM Industria Mediana
- IL Industria Ligera
- PEPE Preservación Ecológica, Protección Especial
- PEUM Preservación Ecológica de Usos Múltiples

DESTINOS DEL SUELO

- EA Espacios Abiertos (Plazas, parques, jardines, camellones)
- EI Equipamiento Institucional
- EE Equipamiento Especial
- ER Equipamiento Regional

ESTRUCTURA URBANA

- Subcentro Urbano
- COU Corredor Urbano
- Centro de Barrio

ETAPAS DE DESARROLLO

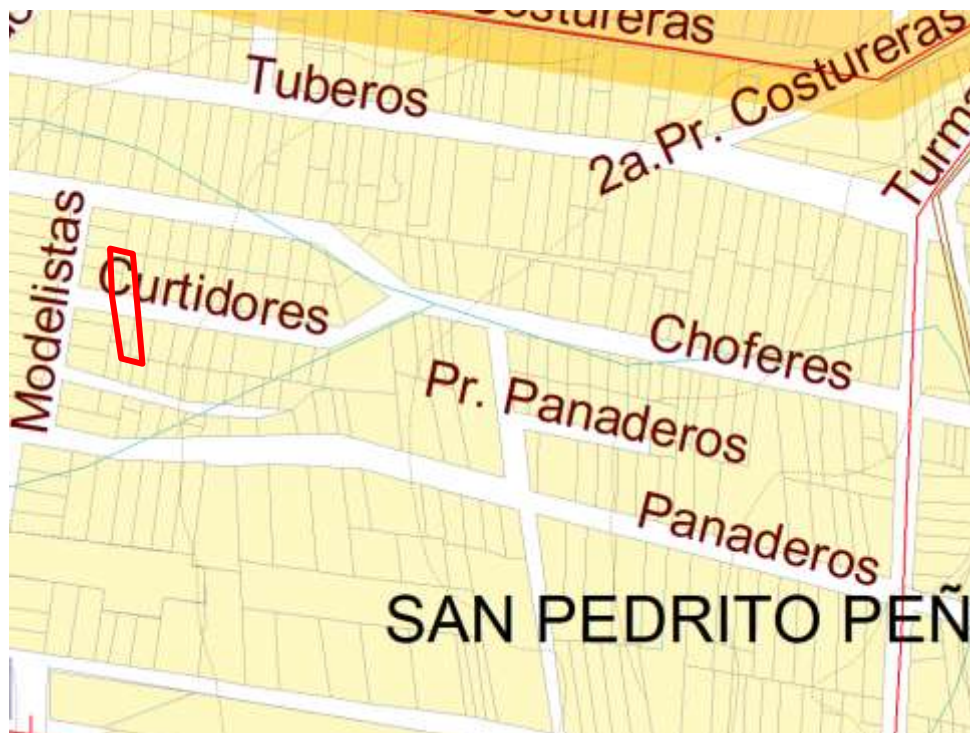
VIALIDADES

SIMBOLOGÍA BÁSICA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

FECHA DIC.2007, NO. PLANO E.4., ESC: 1:18000.

III. Parte del plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, describe los usos de suelo de los diferentes polígonos, tal como se señaló en el apartado que antecede, en él se advierte que el predio cuenta con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2).



15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 007/19 de fecha 16 de enero de 2019, 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/2701/2019 de fecha 29 de marzo de 2019, remitió y en la precitada fecha la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología recibió el expediente en cita, para su

conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

16. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se reunió para analizar la solicitud presentada por el Alcocer Morelos Zaragoza, relativa al cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera, para el predio ubicado en calle Choferes, número 13, Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, identificado con clave catastral 14 01 001 21 497 047.

Por todo lo vertido en los numerales que anteceden, se hacen las siguientes consideraciones:

- a) Analizada la Opinión Técnica número 007/19 de fecha 16 de enero de 2019, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la que se considera como técnicamente No Viable el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso de Industria Ligera (IL), para el predio ubicado en Calle Choferes N° 13, Colonia San Pedrito Peñuelas con superficie de 1,218.68 m², identificado con la clave catastral 14 01 001 21 497 047; Delegación Municipal Epigmenio González.
- b) Asimismo y tomando en consideración lo dispuesto por el Artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber la Secretaría de Desarrollo Sostenible, documento que deberá estar fundado y motivado en cuanto a la factibilidad de servicios, estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular, así como al impacto social y urbano que con la modificación puede generarse al Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, este órgano colegiado considera legalmente bien sustentada dicha determinación.
- c) Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría que cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

“... No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve...”

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

“...Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general...”

“...En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto...”

“...Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa...”

“...En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general...”

“...Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distritación de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad...”

- d) En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González**, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, **y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.**

17. Del análisis realizado y los argumentos esgrimidos al asuntos que nos ocupa, es que la **Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología**, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, que como se ha dicho **es una norma de carácter general y al no haber sido impugnado, abrogado o derogado, es válidamente aplicable al caso que nos ocupa.**

Lo anterior dado que uso industrial propuesto es incompatible en zonas de uso habitacional, considerando además su conexión vial a través de calles locales, al ubicarse en un área sobre la que predominan las viviendas unifamiliares de tipo popular sobre la que no se tiene previsto el inducir el establecimiento y/o crecimiento de usos industriales y/o microindustriales mezclados con vivienda, que de acuerdo con los lineamientos previstos en el Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González se plantea conservar el uso habitacional de la zona, limitando la instalación de usos comerciales, de servicio e industriales que no sean de tipo básico a fin de no generar una ocupación desequilibrada del suelo, con mezcla de actividades industriales, consideradas como incompatibles que afecten la vitalidad urbana al promover una excesiva intensidad en el uso de suelo de la zona, y dado que su autorización sería un detonante para incentivar la instalación de actividades diferentes al uso habitacional con el que cuenta la colonia, generando un impacto urbano y social negativo por las molestias que dichas actividades provocarían a los residentes ya que su instalación conlleva un incremento natural de vehículos sobre vialidades locales mezclado con el tránsito local que generan los residentes, además de que el uso solicitado implicaría la presencia de transporte pesado, lo cual provocaría el deterioro de las vialidades, aunado a que sería un antecedente para que a predios de la zona se diera un tratamiento similar por lo que se debe respetar el uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. asignado al predio en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 4 de abril de 2019, en el Punto 3, apartado IV, inciso 10, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera, para el predio ubicado en calle Choferes, número 13, Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González.

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.

TERCERO. Las constancias que integran el expediente radicado en virtud del presente acto administrativo, estarán a la disposición del legitimado, para su consulta en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, ubicadas en Boulevard Bernardo Quintana, número 10,000 del fraccionamiento Centro Sur de esta Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, código postal 76090, tercer piso, letra A.

CUARTO. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Querétaro, esta resolución puede ser recurrida mediante recurso de revisión, siendo optativo agotarlo o acudir desde luego a la vía jurisdiccional contenciosa administrativa.

QUINTO. 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; Dirección de Desarrollo Urbano; Delegación Epigmenio González, y notifique al C. Miguel Alcocer Morelos Zaragoza.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 5 CINCO DE ABRIL 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

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 4 de abril del año 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional, Rural, Comercial y Servicios, para los predios identificados como fracciones 6 y 7 del predio rústico ubicado en la Ex Hacienda Santa Catarina en la fracción primera del Lote C, con claves catastrales 14 03 108 02 035 004 y 14 03 108 02 035 005, respectivamente, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV 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. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
5. 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.
6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento a través del escrito recibido con fecha 18 de junio de 2018, signado por el Ing. Víctor Manuel Mendoza Zarco, a través del cual en su carácter de propietario solicita el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional Rural, Comercio y Servicios para dos predios de su propiedad, ubicados en la carretera Querétaro – San Luis Potosí, fracción primera, lote C, fracción 6, en la comunidad de Sta. Catarina, Delegación Santa Rosa Jáuregui, identificados con claves catastrales 140310802035004 y 140310802035005; radicándose el expediente número **196/DAI/2018.**

7. El solicitante acredita la propiedad de los predios en estudio a través de los siguientes documentos:

- 7.1. escritura pública número 98,609 de fecha 8 de Septiembre del año 2011, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Esquivel Macedo, notario titular de la notaría pública número 8 de la ciudad de Querétaro, mediante la cual se acredita la propiedad del inmueble identificado como fracción 6 del predio rústico ubicado en Ex Hacienda Santa Catarina Fracción primera del Lote "C", Delegación de Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, con superficie de 9,868.70 m², y clave catastral 14 03 108 02 035 004.
- 7.2. escritura pública número 98,608 de fecha 8 de Septiembre del año 2011, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Esquivel Macedo, notario titular de la notaría pública número 8 de la ciudad de Querétaro, mediante la cual se acredita la propiedad del inmueble identificado como fracción 7 del predio rústico ubicado en Ex Hacienda Santa Catarina Fracción primera del Lote "C", Delegación de Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, con superficie de 9,868.70 m², y clave catastral 14 03 108 02 035 005.

8. De conformidad a lo citado por el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el estudio técnico emitido por la autoridad municipal competente, por lo cual, de la petición realizada por el Ing. Víctor Manuel Mendoza Zarco, se solicitó mediante el oficio SAY/DAI/1328/2018 de fecha 10 de julio de 2018, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

9. Mediante oficio SEDESOC/COU/EVDU/0052/2019, de fecha 21 de enero de 2019, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remite Estudio Técnico al respecto bajo el número de **Folio 009/19**, del cual se desprende lo siguiente:

"ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Víctor Manuel Mendoza Zarco, solicita el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Habitacional, Rural, Comercial y Servicios (HRCS), para dos predios de su propiedad, ubicados en la carretera Querétaro – San Luis Potosí, fracción 1ª, lote C, fracción 6, en la Comunidad de Santa Catarina, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui identificados con claves catastrales 14 03 108 02 035 004 Y 14 03 108 02 035 005.

2. Se acredita la propiedad, del predio identificado como Fracción 6, del predio rústico ubicado en Ex Hacienda Santa Catarina, Fracción primera del Lote C, mediante escritura 98,609 de fecha 8 de septiembre de 2011, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de La Notaría número 8 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, escritura que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00363832/0005 de fecha 12 de marzo de 2012.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el predio identificado como Fracción 6, del predio rústico ubicado en Ex Hacienda Santa Catarina, Fracción primera del Lote C, cuenta con superficie de 9,868.70 m².

3. Se acredita la propiedad, del predio identificado como Fracción 7, del predio rústico ubicado en Ex Hacienda Santa Catarina, Fracción primera del Lote C, mediante escritura 98,608 de fecha 8 de septiembre de 2011, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de La Notaría número 8 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, escritura que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00363834/0005 de fecha 1 de febrero de 2012.

4. Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el predio identificado como Fracción 7, del predio rústico ubicado en Ex Hacienda Santa Catarina, Fracción primera del Lote C, cuenta con superficie de 9,868.70 m².

5. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que la fracción 6, en una superficie aproximada de 709.85 m², cuenta con uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) y el resto de la fracción, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), respecto a la fracción 7, cuenta en la totalidad de su superficie con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).
6. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de uso de suelo DUS201703013, de fecha 24 de marzo de 2017, en el que se señala que el predio con superficie de 9,868.7 m², e identificado con clave catastral 14 03 108 02 035 005, se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1), derivado de lo cual se señala que analizada su petición, con base a su ubicación y que de acuerdo a la tabla de normatividad de uso de suelo que señala el Plan Parcial correspondiente, lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que se determina no factible el uso de suelo para encierro de vehículos.
7. Posteriormente la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la viabilidad de Uso de Suelo IUS2018 1131-A de fecha 8 de junio de 2018, en el que se indica que el predio identificado con clave catastral 14 03 108 02 035 004, se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), adicionalmente se señala que con base a su ubicación y de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que se determina no viable ubicar un salón de fiestas.
8. Adicionalmente y de conformidad con lo señalado por la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro mediante oficio DEM/2018/407, la Lic. Marta Patricia Vargas Salgado, Directora de Ecología del Municipio de Querétaro, refiere que el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que la el predio está ubicado dentro de la UGA N° 100, denominada Zona Urbana de Querétaro la cual cuenta con una Política Urbana.
9. Las fracciones en estudio, se localizan al norte de la ciudad en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en una zona carente de infraestructura y servicios, a la cual se accesa a través de un camino interparcelario desarrollado a base de terracería, que cuenta con una sección no mayor a seis metros, y que carece de banquetas, urbanización e infraestructura urbana, camino al que se accesa a partir de la Carretera Federal 57 (Autopista Querétaro – San Luis Potosí), vialidad de carácter regional desarrollada en la zona con seis carriles a contraflujo, separados por un muro de contención.
10. Si bien el solicitante manifiesta su interés de modificar el uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Habitacional, Rural, Comercial y Servicios (HRCS), no refiere el destino específico que pretende dar a las fracciones de terreno en estudio, que permitan conocer los alcances del proyecto a desarrollar, así como los impactos que la modificación de suelo solicitada pudiese generar en la zona, así mismo, no se presenta una propuesta de solución que garantice la accesibilidad al predio a través de una vialidad reconocida, urbanizada y dotada de servicios, por lo que adicionalmente no se presenta información de que el predio cuenta con servicios de infraestructura de cabecera para su desarrollo que garantice su óptimo desarrollo en un corto plazo.
11. De visita al sitio, para conocer las características de las fracciones de terreno en estudio, así como de la zona, se tiene que el predio se encuentra actualmente libre de construcción alguna, siendo que su acceso se da a través de una vialidad desarrollada a base de terracería, carente de infraestructura y servicios, que tiene su inicio sobre la Carretera Federal 57 (Autopista Querétaro – San Luis Potosí), vialidad que se ubica a una distancia aproximada de 350 metros al poniente del predio, en donde se han establecido de manera diseminada actividades comerciales, de servicios, así como de actividades de servicios de borde dado que cuentan con frente a la vialidad regional referida.
12. De visita al sitios, para conocer las características tanto del predio como de la zona, se tiene que las fracciones del predio en estudio, se encuentran libres de construcción en su interior, predios a los que se accesa a través de un camino desarrollado a base de terracería, carente de urbanización e infraestructura y reconocimiento vial que no cuenta con dimensiones de arroyo vehicular que permitan garantizar accesibilidad adecuada al sitio, así mismo en la zona en algunos predios con frente a la carretera Federal 57, se han establecido actividades comerciales y de servicios, así como de servicios de borde, al sur de la zona se ubica el Asentamiento Humano denominado Santa Catarina, el cual se autorizó con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y en donde predomina la vivienda unifamiliar desarrollada en uno y dos niveles, entremezclada con actividades comerciales y de servicios de tipo básico y de primer contacto.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera No Viable el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Habitacional, Rural, Comercial y Servicios (HRCS), para dos predios identificados como Fracciones 6 y 7 del predio rústico ubicado en la Ex Hacienda de Santa Catarina en la Fracción Primera del Lote C, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, predios identificados con las claves catastrales 14 03 108 02 035 004 y 14 03 108 02 035 005.

Lo anterior toda vez que el predio se encuentra en un área desagregada de la zona urbana de la ciudad, en donde se carece de servicios de infraestructura y urbanización para su desarrollo, sin que se presente propuesta alguna por parte del solicitante respecto a la dotación de servicios y de infraestructura que garantice la accesibilidad a las fracciones en estudio así como la dotación de infraestructura y servicios, y sin que defina un uso específico que pretenda dar a los predios que permita analizar de manera específica los impactos que las actividades a establecerse pudiesen generar en la zona de influencia, y toda vez que los predios se ubican en una zona no considerada para usos urbanos y al encontrarse en una zona desagregada no considerada para el desarrollo de actividades urbanas, y que conforme a las políticas para el desarrollo urbano aplicables su objetivo es contribuir a la prevención, mitigación y control de la contaminación así como a la protección y restauración del medio ambiente, considerando que las actividades urbanas, económicas y sociales deben ser articuladas y no seccionadas ni aisladas, las áreas en estudio deben conservar el uso asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el cual corresponde a un uso de Preservación Ecológica Agrícola (PEA)."

10. La resolución de este Máximo Órgano de Gobierno Municipal, respecto de la autorización de modificación del uso de suelo de un predio, o de una edificación, considerará en todo caso, lo consignado en el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el cual estipula, que los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, deberán establecer un horizonte de planeación, no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo y tendrá como mínimo los siguientes elementos:

a. **Nivel Antecedentes.** Contendrá el origen del programa, el crecimiento histórico urbano del ámbito territorial de aplicación y la fundamentación jurídica. Analizará la situación actual y la tendencia del área o elemento del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos de ámbito regional, medio físico natural, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, administración del desarrollo urbano y el diagnóstico pronóstico integrado;

b. **Nivel Normativo.** Se plantearán los objetivos y metas que se pretenden alcanzar con la ejecución de programas planteados en el corto, mediano y largo plazo, tomando en cuenta los componentes de la estructura urbana y su dosificación. Se contemplarán las condicionantes de los demás instrumentos de planeación urbana que se encuentren vigentes dentro del área normativa del instrumento de que se trate;

c. **Nivel Estratégico.** Se hará un análisis y una determinación de las acciones futuras requeridas para alcanzar los objetivos del programa, así como la distribución general de la población y de las actividades económicas, la vivienda, el equipamiento urbano y la infraestructura, orientados por la definición y constitución de usos, destinos, reservas, provisiones y áreas de preservación ecológica. Se establecerán las políticas a aplicar y se elaborará una estrategia general, integrando estrategias en función del ordenamiento ecológico, en el marco del desarrollo urbano. Incluirá la estructura urbana y la definición de la zonificación del territorio en concordancia con los plazos de desarrollo establecidos;

d. **Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.** El cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:

- i. Bases Financiero-Programáticas; se preverán los recursos que se requerirán para alcanzar los lineamientos programáticos.
- ii. Acciones e Inversiones; contendrán las prioridades del gasto público y privado.
- iii. Corresponsabilidad Sectorial; determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, estableciendo la participación de los organismos públicos, privados y sociales responsables de su ejecución y del cual se derivarán los proyectos ejecutivos.

e. **Nivel Instrumental.** Contendrá el conjunto de instrumentos, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa; y

f. **Anexo Gráfico.** Expresará en forma gráfica la problemática, potencialidades, estrategia y acciones propuestas."

11. Bajo ese marco normativo surgen los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, los cuales son de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria.

12. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, de conformidad con el artículo 47 segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra señalan:

“... Una vez aprobado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Ayuntamiento del Municipio que corresponda, ordenará la publicación de una versión abreviada en la Gaceta Municipal, en caso de contar con ésta, así como la publicación de dicha versión en el Periódico Oficial del Gobierno Estado “La Sombra de Arteaga” y en un periódico de mayor circulación en la Entidad.

Artículo 48. Una vez publicado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales.

La forma de inscripción y la consulta del Programa a que se refiere este artículo, se hará en los términos que al efecto prevea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio;...”

13. Su difusión y publicidad en atención al Principio de Seguridad Jurídica, es decir, con el objeto de proveer certeza al gobernado, sobre su situación ante las normas de observancia general, que le permite tener conocimiento de aquello a qué deberá atenerse; asimismo le otorga la posibilidad de desarrollar su actividad, previendo en buena medida, cuál será la marcha de su vida jurídica, por tal motivo, como se indica respecto del documento técnico-jurídico precitado, su consulta queda a disposición de los ciudadanos, en caso particular podrá acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad.

14. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, constituye un elemento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en el que se establecen: antecedentes; normatividad; políticas y estrategias; instrumentación y evaluación de las acciones.

Dicho documento contiene un análisis exhaustivo de las condiciones referentes a: infraestructura instalada, consistente en verificar los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, electricidad, alumbrado; servicios urbanos como transporte público, recolección de basura; los elementos de equipamiento urbano relativo a la salud, educación, recreación, deporte, medio ambiente, entre otras cosas.

Una parte integrante del Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, es el Plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo y que se encuentra en los Archivos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el cual se especifican claramente los usos de suelo, así como diversas tablas normativas concernientes a cada zona.

Para robustecer lo anteriormente señalado, se describe el contenido del plano autorizado anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, señalándose textualmente lo siguiente:

I. Parte inferior izquierda del plano autorizado:

“EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRÁFICO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL SANTA ROSA JÁUREGUI, CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, APROBÓ EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOSMIL SIETE, Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA

CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CON FORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARÍA.

SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 05 CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL OCHO...”

EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 47 FRACCION IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCION IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO CERTIFICA QUE: LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRÁFICO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL SANTA ROSA JAUREGUI CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, APROBÓ EN SESION ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL DÍA 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOS MIL SIETE, Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CONFORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARÍA.

SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 05 CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL OCHO.—
DOY FE.

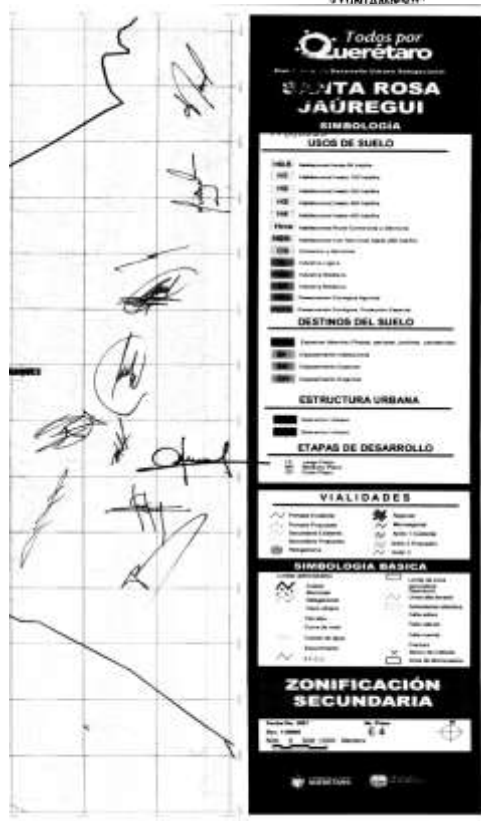
LIC. J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

QUERÉTARO



H. AYUNTAMIENTO
SECRETARÍA
DEL
AYUNTAMIENTO

JACG/RAB/MEOA/jcgh



II. Parte derecha del plano autorizado (“mapa”) contiene:

- Sello Institucional del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro
- Firmas autorizadas
- Imagen Institucional “Todos por Querétaro” Plan de Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Santa Rosa Jáuregui.
- Simbología: usos de suelo (“tablas”):
 - H0.5 Habitacional hasta 50 hab/ha
 - H1 Habitacional hasta 100 hab/ha
 - H2 Habitacional hasta 200 hab/ha
 - H3 Habitacional hasta 300 hab/ha
 - H4 Habitacional hasta 400 hab/ha
 - HrCs Habitacional Rural Comercios y Servicios
 - H2S Habitacional con servicios hasta 200 hab/ha
 - CS Comercio y Servicios
 - IL Industria Ligera
 - IM Industria Mediana
 - PEA Preservación Ecológica Agrícola
 - PEPE Preservación Ecológica, Protección Especial

DESTINOS DEL SUELO

- EA Espacios Abiertos (Plazas, parques, jardines, camellones)
- EI Equipamiento Institucional
- EE Equipamiento Especial
- ER Equipamiento Regional

ESTRUCTURA URBANA

- Subcentro Urbano
- Subcentro Urbano

ETAPAS DE DESARROLLO

LP Largo Plazo

MP Mediano Plazo

CP Corto Plazo

VIALIDADES

SIMBOLOGÍA BÁSICA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

FECHA DIC.2007, NO. PLANO E.4., ESC: 1:5000 Meters

III. Parte del plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, describe los usos de suelo de los diferentes polígonos, tal como se señaló en el apartado que antecede, en él se advierte que el predio cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).



Asimismo para corroborar la información, cualquier interesado puede acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad, a fin de consultar el Plan de Desarrollo Municipal de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, lugar en donde se encuentran los planos autorizados, que sirven como base para determinar los usos de suelo para Delegación en comento y en general para el Municipio de Querétaro.

15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 009/19 de fecha 21 de enero de 2019, 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/2701/2019 de fecha 29 de marzo de 2019, remitió y en la precitada fecha la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología recibió el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

16. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se reunió para analizar la solicitud presentada por el Ing. Víctor Manuel Mendoza Zarco, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Habitacional, Rural, Comercial y Servicios, para los predios identificados como fracciones 6 y 7 del predio rústico ubicado en la Ex Hacienda Santa Catarina en la fracción primera del Lote C, con claves catastrales 14 03 108 02 035 004 y 14 03 108 02 035 005, respectivamente, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Por todo lo vertido en los numerales que anteceden, se hacen las siguientes consideraciones:

- a) Analizada la **Opinión Técnica número 009/19** de fecha 21 de enero de 2018, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la que se considera **No Viable** el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Habitacional, Rural, Comercial y Servicios (HRCS), para dos predios identificados como Fracciones 6 y 7 del predio rústico ubicado en la Ex Hacienda de Santa Catarina en la Fracción Primera del Lote C, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, predios identificados con las claves catastrales 14 03 108 02 035 004 y 14 03 108 02 035 005.

- b) Asimismo y tomando en consideración lo dispuesto por el Artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber la Secretaría de Desarrollo Sostenible, documento que deberá estar fundado y motivado en cuanto a la factibilidad de servicios, estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular, así como al impacto social y urbano que con la modificación puede generarse al Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, este órgano colegiado considera legalmente bien sustentada dicha determinación.
- c) Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría que cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

“... No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la

particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve...”

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

“...Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general...”

“...En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto...”

“...Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa...”

“...En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general...”

“...Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distritación de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad...”

- d) En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.

17. Del análisis realizado y los argumentos esgrimidos al asuntos que nos ocupa, es que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, que como se ha dicho es una norma de carácter general y al no haber sido impugnado, abrogado o derogado, es válidamente aplicable al caso que nos ocupa.

Lo anterior toda vez que el predio se encuentra en un área desagregada de la zona urbana de la ciudad, en donde se carece de servicios de infraestructura y urbanización para su desarrollo, sin que se presente propuesta alguna por parte del solicitante respecto a la dotación de servicios y de infraestructura que garantice la accesibilidad a las fracciones en estudio así como la dotación de infraestructura y servicios, y sin que defina un uso específico que pretenda dar a los predios que permita analizar de manera específica los impactos que las actividades a establecerse pudiesen generar en la zona de influencia, y toda vez que los predios se ubican en una zona no considerada para usos urbanos y al encontrarse en una zona desagregada no considerada para el desarrollo de actividades urbanas, y que conforme a las políticas para el desarrollo urbano aplicables su objetivo es contribuir a la prevención, mitigación y control de la contaminación así como a la protección y restauración del medio ambiente, considerando que las actividades urbanas, económicas y sociales deben ser articuladas y no seccionadas ni aisladas, las áreas en estudio deben conservar el uso asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el cual corresponde a un uso de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 4 de abril de 2019, en el Punto 3, apartado IV, inciso 11, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional, Rural, Comercial y Servicios, para los predios identificados como fracciones 6 y 7 del predio rústico ubicado en la Ex Hacienda Santa Catarina en la fracción primera del Lote C, con claves catastrales 14 03 108 02 035 004 y 14 03 108 02 035 005, respectivamente, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

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.

TERCERO. Las constancias que integran el expediente radicado en virtud del presente acto administrativo, estarán a la disposición del legitimado, para su consulta en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, ubicadas en Boulevard Bernardo Quintana, número 10,000 del fraccionamiento Centro Sur de esta Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, código postal 76090, tercer piso, letra A.

CUARTO. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Querétaro, esta resolución puede ser recurrida mediante recurso de revisión, siendo optativo agotarlo o acudir desde luego a la vía jurisdiccional contenciosa administrativa.

QUINTO. 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; Dirección de Desarrollo Urbano; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, y notifique al C. Ing. Víctor Manuel Mendoza Zarco.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 5 CINCO DE ABRIL 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**

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 4 de abril del año 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera, para el predio ubicado en calle Cortadores, número 30, Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
5. 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.
6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 04 de Octubre del 2017, signada por la C. Angélica Mendoza Silva a través de la cual y en su carácter de propietaria, solicita el cambio de uso de suelo a Industria Ligera para el predio ubicado en: Calle Cortadores, número 30, Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, identificado con clave catastral 14 01 001 21 497 041; radicado bajo el número **266/DAI/2017.**
7. El solicitante acredita la propiedad del predio sobre el que solicita el Cambio de Uso de Suelo a través de la escritura pública número 20,959 de Fecha 18 de Marzo del 2008, pasada ante la fe del Licenciado Francisco de A. González Pérez, Notario Público Número 15 de la Ciudad de Querétaro; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, ahora

Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 0000007828 03/2018, con fecha 23 de Marzo del año 2018.

8. De conformidad a lo citado por el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el estudio técnico emitido por la autoridad municipal competente, por lo cual, de la petición realizada por la C. Angélica Mendoza Silva, se solicitó mediante el oficio SAY/DAI/2537/2017 de fecha 13 de Diciembre del 2017, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

9. Mediante oficio SEDES/DDU/COU/1557/2018, de fecha 23 de Octubre del 2018, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remite Estudio Técnico al respecto bajo el número de **Folio 205/18**, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Angélica Mendoza Silva, solicita el Cambio de Uso a Industria Ligera para el predio ubicado en calle Cortadores N° 30, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 497 041; Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior con el objeto de regularizar el funcionamiento de una microindustria dedicada al reciclaje de materiales plásticos.

2. Se acredita la propiedad del lote 5, de la manzana 497 B, de la Colonia San Pedrito Peñuelas, a favor de la C. Angélica Mendoza Silva, mediante escritura pública número 20,959 de fecha 18 de marzo de 2008, documento pasado ante la fe del Lic. Francisco de A. González Pérez, Notario Público Titular de la Notaría número 15 de la ciudad de Querétaro; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00277635/0001 de fecha 27 de marzo de 2018.

Conforme a la información con que se cuenta en la base de datos de la Dirección de Catastro Municipal, el lote 5, de la manzana 497 B, de la Colonia San Pedrito Peñuelas cuenta con una superficie de 352.17 m².

3. Con fecha 3 de diciembre de 2010, la Dirección Municipal de Catastro, emite la Constancia del Acta de Junta de Avenencia con trámite 2009-37691 bajo el expediente DMC2009251, en la que se llevó a cabo el reconocimiento de los linderos tanto del propietario del predio en estudio como del colindante, con la finalidad que se emita el plano final que contiene los linderos aceptados por las partes involucradas, y para lo cual la solicitante anexa dicha información en la que adicionalmente se presenta el croquis correspondiente.

4. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1° de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002; se observó que la Parcela motivo del presente estudio, cuenta con un uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2). sobre vialidad local.

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. 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.

6. Adicionalmente señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a una 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 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

7. Con base a lo señalado en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo con folio DUS201708291, de fecha 08 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., adicionalmente se señala que analizada su petición y estar considerado lo solicitado como permitido, se dictamina Factible la modificación del dictamen de uso de suelo número DUS201204256 de fecha 12 de junio de 2012 para ubicar en el predio ubicado en calle Cortadores N° 30, Colonia San Pedrito Peñuelas, un Local comercial y de servicio y un local de servicio, anexos a una casa habitación.

8. El fraccionamiento San Pedrito Peñuelas corresponde a un desarrollo promovido por la entonces Comisión Estatal de Vivienda (COMEVI), para el establecimiento de vivienda popular con la generación de construcciones desarrolladas en uno y dos niveles, que se integra a las colonias de Peñuelas y Menchaca, y posteriormente se incorporan los fraccionamientos El Sabino, La Ladera, San Pedrito Ecológico y El Parque, conformando una zona heterogénea con usos múltiples sobre calles locales en las que se instalaron una mezcla de usos habitacionales con comercios y servicios, además de generarse el establecimiento de actividades micro industriales, lo que generó un traslape inadecuado de transporte privado con vehículos de transporte pesado, que con la consolidación de la zona urbana se convirtieron en focos de contaminación para la población por lo que el citado instrumento de planeación dentro de sus políticas considera limitar la instalación de las actividades micro industriales y bodegas así como las de comercios y servicios que no sean de tipo básico al interior de las zonas habitacionales, incidiendo su establecimiento sobre las vialidades primarias como las Avenidas Plateros, Platón, Pie de La Cuesta, Eurípides y la calle Técnicos, al ser las vialidades de interconexión en la zona, cabe señalar que aún queda un porcentaje importante de lotes sin desarrollar lo que puede generar que de autorizarse la modificación de uso de suelo solicitada para el predio en estudio, se diera un trato similar a los lotes que aun no han sido desarrollados, o bien para que los predios en los que ya se cuenta con una edificación con un uso definido, se otorgue el mismo trato y por ende se modifique la estructura urbana de la zona.

9. El acceso al predio en estudio se da a través de la calle Cortadores, vialidad local desarrollada a base de empedrado en su arroyo vehicular con sección de aproximadamente 7.00 metros, localizándose el lote al interior de la colonia, que en la zona en que se ubica el predio, aun predomina el uso habitacional unifamiliar en un porcentaje mayor al 85 % de los lotes.

10. En lo que se refiere a la propuesta del solicitante, no presenta un proyecto que permita conocer los alcances del proyecto y que permita verificar que se daría cumplimiento a las especificaciones técnicas y normativas para su operación en la zona, no obstante señala en su petición que la actividad que se pretende desempeñar al interior del inmueble corresponde al reciclaje de productos plásticos.

11. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio cuenta con acceso a través de la calle Cortadores, vialidad desarrollada en su arroyo vehicular a base de empedrado que se encuentra en regular estado de conservación, vialidad que cuenta con una sección en su arroyo vehicular aproximada de 7.00 metros, contando al frente del predio con banquetta y guarnición de concreto, adicionalmente se observa que al interior del predio existe una edificación que ocupa la totalidad del terreno y cuanta con las características de ser una bodega que cuenta en su techumbre con una cubierta de lámina, no obstante no se pudo verificar el interior a fin de conocer las características del inmueble, adicionalmente se tiene que en la zona prevalece el uso habitacional unifamiliar y se observa la existencia de algunos lotes aun si desarrollar, así mismo se tiene que la zona cuenta con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera No Viable el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso de Industria Ligera (IL) para el predio ubicado en calle Cortadores N° 30, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 497 041; Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior al encontrarse el predio sobre una calle local y en una zona donde predomina el uso habitacional en la que se pretende limitar los usos comerciales, de servicios e industrial que no sean de tipo básico a fin de no generar una ocupación desequilibrada del suelo, con mezcla de usos incompatibles que afecten la vitalidad urbana al promover una excesiva intensidad en el uso de suelo de la zona, y ser contrario el uso propuesto a los lineamientos previstos en el Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González en el que plantea el conservar el uso habitacional en los predios que se encuentran en una zona habitacional, promoviendo el ordenamiento urbano actual conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, así como de los usos industriales, en donde la propuesta del promotor es de utilizar la totalidad del predio para la instalación de una industria dedicada al reciclaje de productos plásticos, independientemente de que la construcción no da cumplimiento a los lineamientos normativos de coeficientes de construcción del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, lo que generaría un desequilibrio urbano y un antecedente para que a predios de la zona se diera un tratamiento similar que detonaría el deterioro urbano y de servicios de la zona, siendo que el uso pretendido corresponde a actividades consideradas no permitidas, de conformidad con lo referido en la carta urbana de la Delegación Municipal, 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 en el folio 009/0002, mismo que se encarga de regular los usos de suelo en el municipio de Querétaro, instrumento de planeación urbana que indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre calle local y que de conformidad con lo referido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo del citado Plan Parcial considera como prohibido el establecimiento de actividades comerciales y o de servicios y/o industriales en la zonificación habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), adicionalmente no se da cumplimiento a lo referido en los lineamientos para zonificación secundaria que aplica al predio en estudio, por lo que su autorización conlleva a un incremento natural de vehículos sobre vialidades locales, promoviendo una mezcla inadecuada por la utilización de actividades industriales, con el tránsito local que generan los residentes de la colonia, y dado el uso solicitado, generaría una entremezcla de transporte pesado con el transporte particular interno de la zona, y su autorización sería un detonante para incentivar la instalación de actividades diferentes al uso habitacional con el que cuenta la colonia, generando un impacto urbano y social negativo por las molestias que dichas actividades provocan a los residentes, derivado de lo cual se debe conservar el uso habitacional con que cuenta el predio por lo que se debe respetar el uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. asignado al predio en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González."

10. La resolución de este Máximo Órgano de Gobierno Municipal, respecto de la autorización de modificación del uso de suelo de un predio, o de una edificación, considerará en todo caso, lo consignado en el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el cual estipula, que los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, deberán establecer un horizonte de planeación, no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo y tendrá como mínimo los siguientes elementos:

a. **Nivel Antecedentes.** Contendrá el origen del programa, el crecimiento histórico urbano del ámbito territorial de aplicación y la fundamentación jurídica. Analizará la situación actual y la tendencia del área o elemento del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos de ámbito regional, medio físico natural, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, administración del desarrollo urbano y el diagnóstico pronóstico integrado;

b. **Nivel Normativo.** Se plantearán los objetivos y metas que se pretenden alcanzar con la ejecución de programas planteados en el corto, mediano y largo plazo, tomando en cuenta los componentes de la estructura urbana y su dosificación. Se contemplarán las condicionantes de los demás instrumentos de planeación urbana que se encuentren vigentes dentro del área normativa del instrumento de que se trate;

c. **Nivel Estratégico.** Se hará un análisis y una determinación de las acciones futuras requeridas para alcanzar los objetivos del programa, así como la distribución general de la población y de las actividades económicas, la vivienda, el equipamiento urbano y la infraestructura, orientados por la definición y constitución de usos, destinos, reservas, provisiones y áreas de preservación ecológica. Se establecerán las políticas a aplicar y se elaborará una estrategia general, integrando estrategias en función del ordenamiento ecológico, en el marco del desarrollo urbano. Incluirá la estructura urbana y la definición de la zonificación del territorio en concordancia con los plazos de desarrollo establecidos;

d. **Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.** El cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:

i. Bases Financiero-Programáticas; se preverán los recursos que se requerirán para alcanzar los lineamientos programáticos.

ii. Acciones e Inversiones; contendrán las prioridades del gasto público y privado.

iii. Corresponsabilidad Sectorial; determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, estableciendo la participación de los organismos públicos, privados y sociales responsables de su ejecución y del cual se derivarán los proyectos ejecutivos.

e. **Nivel Instrumental.** Contendrá el conjunto de instrumentos, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa; y

f. **Anexo Gráfico.** Expresará en forma gráfica la problemática, potencialidades, estrategia y acciones propuestas."

11. Bajo ese marco normativo surgen los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, los cuales son de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria.

12. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Epigmenio González, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado 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 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002; de conformidad con el artículo 47 segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra señalan:

“... Una vez aprobado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Ayuntamiento del Municipio que corresponda, ordenará la publicación de una versión abreviada en la Gaceta Municipal, en caso de contar con ésta, así como la publicación de dicha versión en el Periódico Oficial del Gobierno Estado “La Sombra de Arteaga” y en un periódico de mayor circulación en la Entidad.

Artículo 48. Una vez publicado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales.

La forma de inscripción y la consulta del Programa a que se refiere este artículo, se hará en los términos que al efecto prevea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.”

13. Su difusión y publicidad en atención al Principio de Seguridad Jurídica, es decir, con el objeto de proveer certeza al gobernado, sobre su situación ante las normas de observancia general, que le permite tener conocimiento de aquello a qué deberá atenerse; asimismo le otorga la posibilidad de desarrollar su actividad, previendo en buena medida, cuál será la marcha de su vida jurídica, por tal motivo, como se indica respecto del documento técnico-jurídico precitado, su consulta queda a disposición de los ciudadanos, en caso particular podrá acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad.

14. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Epigmenio González, constituye un elemento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en el que se establecen: antecedentes; normatividad; políticas y estrategias; instrumentación y evaluación de las acciones.

Dicho documento contiene un análisis exhaustivo de las condiciones referentes a: infraestructura instalada, consistente en verificar los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, electricidad, alumbrado; servicios urbanos como transporte público, recolección de basura; los elementos de equipamiento urbano relativo a la salud, educación, recreación, deporte, medio ambiente, entre otras cosas.

Una parte integrante del Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, es el Plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo y que se encuentra en los Archivos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el cual se especifican claramente los usos de suelo, así como diversas tablas normativas concernientes a cada zona.

Para robustecer lo anteriormente señalado, se describe el contenido del plano autorizado anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, señalándose textualmente lo siguiente:

I. Parte inferior izquierda del plano autorizado:

“EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRÁFICO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL EPIGMENIO GONZÁLEZ, CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRA DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, APROBÓ EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOSMIL SIETE, Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CON FORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARÍA.

SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 05 CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL OCHO...”

EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIERREZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERETARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 47 FRACCION IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACION POLITICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERETARO Y 20 FRACCION IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERETARO C E R T I F I C A QUE LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRAFICO DE LA DELEGACION MUNICIPAL EPIGMEIO GONZALEZ, CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERETARO APROBO EN SESION ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL DIA 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOS MIL SIETE Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACION DE MODIFICACION DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACION DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERETARO, ASI COMO LA AUTORIZACION DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERETARO, CONFORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARIA.

SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERETARO, QRO., EL DIA 05 CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL OCHO.— DOY FE.

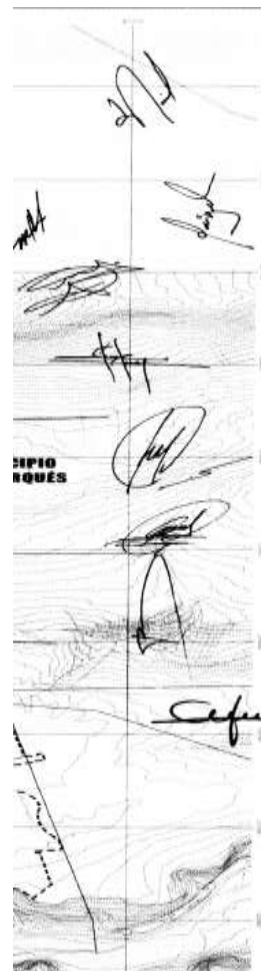
LIC. J. APOLINAR CASILLAS GUTIERREZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

JACGRABMEOA/jegh

QUERETARO



H. AYUNTAMIENTO
SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO



Todos por Querétaro
Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional

EPIGMEIO GONZALEZ

SIMBOLOGIA

USOS DE SUELO

H0.5	Habitación hasta 50 habita
H1	Habitación hasta 100 habita
H2	Habitación hasta 200 habita
H3	Habitación hasta 300 habita
H4	Habitación hasta 400 habita
H5	Habitación con servicios hasta 400 habita
H6	Habitación con servicios hasta 400 habita
CS	Comercio y Servicios
IS	Industria Mediana
IL	Industria Ligera
PE	Preservación Ecológica - Protección Especial
PRM	Preservación Ecológica de Uso Múltiple

DESTINOS DEL SUELO

ES	Equipamiento Especial
ER	Equipamiento Regional
EP	Equipamiento Especial

ESTRUCTURA URBANA

CU	Centro Urbano
CoU	Centro Urbano
CoB	Centro de Barrio

ETAPAS DE DESARROLLO

LP	Largo Plazo
MP	Medio Plazo
OP	Corto Plazo

VIALIDADES

~	Primaria Estatal
~	Primaria Propuesta
~	Secundaria Existente
~	Secundaria Propuesta
~	Reparación
~	Regional
~	Monorregional
~	Anillo 1 Existente
~	Anillo 2 Propuesto
~	Anillo 3

SIMBOLOGIA BASICA

~	Limite administrativo
~	Estado
~	Municipio
~	Delegación
~	Trazo urbano
~	Perímetro
~	Tarifa de agua
~	Cuerpo de agua
~	Escuadrero
~	E.P.E.D.
~	Limite de zona secundaria
~	Limite de zona terciaria
~	Subestación eléctrica
~	Estación de agua
~	Estación de agua
~	Estación de agua
~	Estación de agua
~	Estación de agua
~	Estación de agua

ZONIFICACION SECUNDARIA

Fecha Dic. 2007
Escala 1:10000
Hoja 4

II. Parte derecha del plano autorizado ("mapa") contiene:

- Sello Institucional del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro
- Firmas autorizadas
- Imagen Institucional "Todos por Querétaro" Plan de Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Epigmenio González.
- Simbología: usos de suelo ("tablas"):
 - H0.5 Habitacional hasta 50 hab/ha
 - H1 Habitacional hasta 100 hab/ha
 - H2 Habitacional hasta 200 hab/ha
 - H3 Habitacional hasta 300 hab/ha
 - H4 Habitacional hasta 400 hab/ha
 - H2S Habitacional con servicios hasta 200 hab/ha
 - H4S Habitacional con servicios hasta 400 hab/ha
 - CS Comercio y Servicios
 - IM Industria Mediana
 - IL Industria Ligera
 - PEPE Preservación Ecológica, Protección Especial
 - PEUM Preservación Ecológica de Usos Múltiples

DESTINOS DEL SUELO

- EA Espacios Abiertos (Plazas, parques, jardines, camellones)
- EI Equipamiento Institucional
- EE Equipamiento Especial
- ER Equipamiento Regional

ESTRUCTURA URBANA

- Subcentro Urbano
- COU Corredor Urbano
- Centro de Barrio

ETAPAS DE DESARROLLO

VIALIDADES

SIMBOLOGÍA BÁSICA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

FECHA DIC.2007, NO. PLANO E.4., ESC: 1:18000.

III. Parte del plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, describe los usos de suelo de los diferentes polígonos, tal como se señaló en el apartado que antecede, en él se advierte que el predio cuenta con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2).



15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 205/18 de fecha 23 de Octubre de 2018, 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/2701/2019 de fecha 29 de marzo de 2019, remitió y en la precitada fecha la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología recibió el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

16. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se reunió para analizar la solicitud presentada por la C. Angélica Mendoza Silva, relativa al cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera, para el predio ubicado en calle Cortadores, número 30, Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, identificado con clave catastral 14 01 001 21 497 041.

Por todo lo vertido en los numerales que anteceden, se hacen las siguientes consideraciones:

- a) Analizada la **Opinión Técnica número 205/18** de fecha 23 de Octubre de 2018, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la que se considera como técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo, a Industria Ligera, para el predio ubicado en calle Cortadores, número 30, Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González que de conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente, se verificó que el predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).
- b) Asimismo y tomando en consideración lo dispuesto por el Artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber la Secretaría de Desarrollo Sostenible, documento que deberá estar fundado y motivado en cuanto a la factibilidad de servicios, estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular, así como al impacto social y urbano que con la modificación puede generarse al Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, este órgano colegiado considera legalmente bien sustentada dicha determinación.
- c) Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, **por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio**, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría que cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

“... No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve...”

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

"...Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general..."

"...En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto..."

"...Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa..."

"...En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general..."

"...Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distritación de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad..."

- d) En consecuencia, el citado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.

17. Del análisis realizado y los argumentos esgrimidos al asunto que nos ocupa, es que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, que como se ha dicho es una norma de carácter general y al no haber sido impugnado, abrogado o derogado, es válidamente aplicable al caso que nos ocupa.

Lo anterior al encontrarse el predio sobre una calle local y en una zona donde predomina el uso habitacional en la que se pretende limitar los usos comerciales, de servicios e industrial que no sean de tipo básico a fin de no generar una ocupación desequilibrada del suelo, con mezcla de usos incompatibles que afecten la vitalidad urbana al promover una excesiva intensidad en el uso de suelo de la zona, y ser contrario el uso propuesto a los lineamientos previstos en el Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González en el que plantea el conservar el uso habitacional en los predios que se encuentran en una zona habitacional, promoviendo el ordenamiento urbano actual conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, así como de los usos industriales, en donde la propuesta del promotor es de utilizar la totalidad del predio para la instalación de una industria dedicada al reciclaje de productos plásticos, independientemente de que la construcción no da cumplimiento a los lineamientos normativos de coeficientes de construcción del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, lo que generaría un desequilibrio urbano y un antecedente para que a predios de la zona se diera un tratamiento similar que detonaría el deterioro urbano y de servicios de la zona, siendo que el uso pretendido corresponde a actividades consideradas no permitidas, de conformidad con lo referido en la carta urbana de la Delegación Municipal, 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 en el folio 009/0002, mismo que se encarga de regular los usos de suelo en el municipio de Querétaro, instrumento de planeación urbana que indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre calle local y que de conformidad con lo referido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo del citado Plan Parcial considera como prohibido el establecimiento de actividades comerciales y o de servicios y/o industriales en la zonificación habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), adicionalmente no se da cumplimiento a lo referido en los lineamientos para zonificación secundaria que aplica al predio en estudio, por lo que su autorización conlleva a un incremento natural de vehículos sobre vialidades locales, promoviendo una mezcla inadecuada por la utilización de actividades industriales, con el tránsito local que generan los residentes de la colonia, y dado el uso solicitado, generaría una entremezcla de transporte pesado con el transporte particular interno de la zona, y su autorización sería un detonante para incentivar la instalación de actividades diferentes al uso habitacional con el que cuenta la colonia, generando un impacto urbano y social negativo por las molestias que dichas actividades provocan a los residentes, derivado de lo cual se debe conservar el uso habitacional con que cuenta el predio por lo que se debe respetar el uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. asignado al predio en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 4 de abril de 2019, en el Punto 3, apartado IV, inciso 8, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera, para el predio ubicado en calle Cortadores, número 30, Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González.

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

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta 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.

TERCERO. Las constancias que integran el expediente radicado en virtud del presente acto administrativo, estarán a la disposición del legitimado, para su consulta en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, ubicadas en Boulevard Bernardo Quintana, número 10,000 del fraccionamiento Centro Sur de esta Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, código postal 76090, tercer piso, letra A.

CUARTO. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Querétaro, esta resolución puede ser recurrida mediante recurso de revisión, siendo optativo agotarlo o acudir desde luego a la vía jurisdiccional contenciosa administrativa.

QUINTO. 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; Dirección de Desarrollo Urbano; Delegación Epigmenio González, y notifique a la C. Angélica Mendoza Silva.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 5 CINCO DE ABRIL 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

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 4 de abril del año 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que NO 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 Cerro de Tenaya, número 213, lote 7 de la manzana 710 del fraccionamiento Colinas del Cimatario, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
5. 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.
6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento a través de los escritos recibidos con fechas 21 de diciembre de 2017 y 8 de febrero del año 2018, signados por el Ing. Cuauhtémoc Soto Hernández, a través del cual en su carácter de propietario solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios para el predio ubicado en calle Cerro de Tenaya, número 213, Fraccionamiento Colinas del Cimatario, identificado con clave catastral 14 01 001 17 944 069; radicándose el expediente número **369/DAI/2017.**

7. El solicitante acredita la propiedad del predio sobre el que solicita el Cambio de Uso de Suelo a través de la escritura pública número 78,305, de fecha 8 de agosto del año 2011, pasada ante la fe del licenciado Manuel Cevallos Urueta, notario público titular de la notaría 7 de la ciudad de Querétaro; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00189665/0003, con fecha 29 de septiembre del año 2011.

8. De conformidad a lo citado por el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el estudio técnico emitido por la autoridad municipal competente, por lo cual, de la petición realizada por el Ing. Cuauhtémoc Soto Hernández, se solicitó mediante el oficio SAY/DAI/277/2018 de fecha 27 de febrero de 2018, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

9. Mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0894/2018, de fecha 22 de junio de 2018, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remite Estudio Técnico al respecto bajo el número de **Folio 111/18**, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1 Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el Ing. Cuauhtémoc Soto Hernández, solicita el cambio de uso de suelo de uso Habitacional con densidad de población de 100 hab/ha (H1) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Cerro de Tenaya N° 213, Fraccionamiento Colinas del Cimatarío, identificado con clave catastral 14 01 001 17 944 069 y superficie de 350.79 m²; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior, toda vez que se pretende regularizar la construcción de una edificación destinada a oficinas que llevo a cabo en el predio en estudio.

2 Se acredita la propiedad del Lote 7, Manzana 710, Sección II, de la 3ª y 4ª Etapa del fraccionamiento Colinas del Cimatarío, a favor del C. Cuauhtémoc Soto Hernández, mediante escritura 78,305, de fecha 8 de agosto de 2011, documento pasado ante la fe del Lic. Manuel Cevallos Urueta, Notario Titular de la Notaría Pública número 7 de esta demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00189665/0003 de fecha 29 de septiembre de 2011.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el Lote 7, Manzana 710, Sección II, de la 3ª y 4ª etapa del fraccionamiento Colinas del Cimatarío, cuenta con una superficie de 350.79 m².

3 Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria 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 plan desarrollo 010/0002, se verifica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1).

4 De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, se verificó que en el punto 2 señala lo siguiente: a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, siendo que el predio no cumple con las condiciones señaladas en la tabla de compatibilidad de uso urbano del citado plan de

desarrollo urbano, para usos comerciales y/o de servicios, debido a la superficie mayor a 160 m² del predio y ubicación, en base a lo cual se considera como prohibido el uso para actividades comerciales y/o de servicios, en zonas con uso habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1), en la que se encuentra el predio en estudio.

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, 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.

6 Con base a lo referido en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 01 de agosto de 2017, emite la viabilidad de uso de suelo IUS201709677, en el cual se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional con densidad de población de 100 hab./ha., y que una vez analizada la petición, con base a su ubicación y de acuerdo a la tabla de uso de suelo que forma parte de la normatividad de Plan Parcial de Desarrollo Urbano, lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que se determina no viable destinar el predio a comercio y/o servicio, así mismo se señala que el predio es exclusivamente habitacional.

7 Se hace notar que previamente la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió la Licencia de Construcción LCO201203309 para el predio en estudio, la cual autoriza la construcción de 468.64 m², para una casa habitación unifamiliar, no obstante lo autorizado el propietario modifica el proyecto, con la edificación diseñada para llevar a cabo actividades de servicio (oficinas), sin contar con las autorizaciones de modificación correspondientes.

8 El fraccionamiento Colinas del Cimatario corresponde a un proyecto inmobiliario desarrollado en diversas Etapas, y estas a su vez en Secciones y Fases, diseñado y promovido para viviendas de tipo residencial y residencial media, predominando en los que en los lotes ubicados al interior del fraccionamiento el uso habitacional al tener acceso a través de calles internas (vialidades locales), con viviendas desarrolladas en uno y dos niveles.

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

9 El acceso al predio en estudio es a través de una vialidad secundaria urbana de carácter local del fraccionamiento, en una zona con un alto porcentaje de consolidación con uso exclusivamente habitacional unifamiliar desarrolladas en dos niveles, donde se observa vacíos urbanos dispersos, sin conexión directa hacia las vialidades principales.

10 En lo que se refiere al proyecto de la construcción desarrollada en el predio, el solicitante presenta planos arquitectónicos en los que se observa que la edificación está desarrollada con planta sótano, planta baja y dos niveles, misma que se pretende habilitar con módulos para oficinas, sin que se considere en su interior la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad de acuerdo al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente.

Con el objeto de dar cumplimiento con el área de estacionamiento que requiere, el propietario manifiesta que adquirió el lote 67 de la manzana 710, de la Sección Segunda de la 3ª y 4ª Etapa del fraccionamiento Colinas del Cimatario, para dotarlo como área de estacionamiento de las oficinas propuestas, sin que presente información sobre su ubicación para evaluar la distancia entre ambos, así como de la distribución de los cajones de estacionamiento para verificar su capacidad.

11 De visita al sitio se observa que al interior del predio, existe una edificación desarrollada en tres niveles, contando el predio con frente a la calle Cerro de Tenaya, vialidad de carácter local desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, contando al frente del predio con banquetas y guarnición, además de contar con servicios e infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, adicionalmente se observa que en la vialidad predominan las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar de tipo residencial, quedando aun en la zona lotes sin desarrollar, predominando las actividades comerciales y/o de servicios, en vialidades como Boulevard Centro Sur y Avenida Colinas del Cimatario.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera No Viable el cambio de uso de suelo de uso Habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios H2S), para el predio ubicado en calle Cerro de Tenaya N° 213, lote 7 de la manzana 710 del fraccionamiento Colinas del Cimatario, con superficie de 350.79 m² e identificado con clave catastral 14 01 001 17 944 069, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior dada la ubicación del lote sobre vialidades locales en una zona consolidada con usos habitacionales exclusivamente, dado el carácter residencial del fraccionamiento, el cual cuenta con suficiencia de predios para dotación de comercios y servicios que atienden los requerimientos de los colonos sobre vialidades primarias del mismo, siendo que la autorización a la modificación de uso de suelo, sería un detonante y generaría un precedente que afectaría la vitalidad urbana de los usos habitacionales existentes en la zona previsto en lotes internos sin desarrollar en las inmediaciones del predio en estudio, siendo necesario promover el ordenamiento urbano a través de consolidar el área urbana actual conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, incidiendo sobre las calles locales de los fraccionamientos autorizados con un carácter de tipo residencial, dentro del que se ubica el predio, destacando que el fraccionamiento cuenta con áreas proyectadas para actividades de servicios sobre las vialidades primarias como Avenida Cimatario y el Boulevard Centro Sur, con lo que se da atención a los requerimientos de los colonos, siendo que su autorización representaría un detonante para incentivar la instalación de este tipo de servicios en lotes colindantes, lo que provocaría una exigencia adicional a los servicios y la infraestructura vial y de servicios instalados en la zona, lo que es contrario a las políticas de desarrollo consideradas para la zona por el Plan Parcial de Desarrollo urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018, dirigidos a restituir paulatinamente la vitalidad habitacional de la zona, y en donde adicionalmente se refiere que las actividades urbanas deben ser ordenadas, debido a lo cual el promotor deberá sujetarse al uso de suelo y densidad de población que le otorga el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.”

10. La resolución de este Máximo Órgano de Gobierno Municipal, respecto de la autorización de modificación del uso de suelo de un predio, o de una edificación, considerará en todo caso, lo consignado en el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el cual estipula, que los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, deberán establecer un horizonte de planeación, no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo y tendrá como mínimo los siguientes elementos:

a. **Nivel Antecedentes.** Contendrá el origen del programa, el crecimiento histórico urbano del ámbito territorial de aplicación y la fundamentación jurídica. Analizará la situación actual y la tendencia del área o elemento del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos de ámbito regional, medio físico natural, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, administración del desarrollo urbano y el diagnóstico pronóstico integrado;

b. **Nivel Normativo.** Se plantearán los objetivos y metas que se pretenden alcanzar con la ejecución de programas planteados en el corto, mediano y largo plazo, tomando en cuenta los componentes de la estructura urbana y su dosificación. Se contemplarán las condicionantes de los demás instrumentos de planeación urbana que se encuentren vigentes dentro del área normativa del instrumento de que se trate;

c. **Nivel Estratégico.** Se hará un análisis y una determinación de las acciones futuras requeridas para alcanzar los objetivos del programa, así como la distribución general de la población y de las actividades económicas, la vivienda, el equipamiento urbano y la infraestructura, orientados por la definición y constitución de usos, destinos, reservas, provisiones y áreas de preservación ecológica. Se establecerán las políticas a aplicar y se elaborará una estrategia general, integrando estrategias en función del ordenamiento ecológico, en el marco del desarrollo urbano. Incluirá la estructura urbana y la definición de la zonificación del territorio en concordancia con los plazos de desarrollo establecidos;

d. **Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.** El cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:

- i. Bases Financiero-Programáticas; se preverán los recursos que se requerirán para alcanzar los lineamientos programáticos.
- ii. Acciones e Inversiones; contendrán las prioridades del gasto público y privado.
- iii. Corresponsabilidad Sectorial; determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, estableciendo la participación de los organismos públicos, privados y sociales responsables de su ejecución y del cual se derivarán los proyectos ejecutivos.

e. **Nivel Instrumental.** Contendrá el conjunto de instrumentos, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa; y

f. **Anexo Gráfico.** Expresará en forma gráfica la problemática, potencialidades, estrategia y acciones propuestas.”

11. Bajo ese marco normativo surgen los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, los cuales son de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria.

12. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado 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, de conformidad con el artículo 47 segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra señalan:

“... Una vez aprobado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Ayuntamiento del Municipio que corresponda, ordenará la publicación de una versión abreviada en la Gaceta Municipal, en caso de contar con ésta, así como la publicación de dicha versión en el Periódico Oficial del Gobierno Estado “La Sombra de Arteaga” y en un periódico de mayor circulación en la Entidad.

Artículo 48. Una vez publicado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales.

La forma de inscripción y la consulta del Programa a que se refiere este artículo, se hará en los términos que al efecto prevea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio;”

13. Su difusión y publicidad en atención al Principio de Seguridad Jurídica, es decir, con el objeto de proveer certeza al gobernado, sobre su situación ante las normas de observancia general, que le permite tener conocimiento de aquello a qué deberá atenerse; asimismo le otorga la posibilidad de desarrollar su actividad, previendo en buena medida, cuál será la marcha de su vida jurídica, por tal motivo, como se indica respecto del documento técnico-jurídico precitado, su consulta queda a disposición de los ciudadanos, en caso particular podrá acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad.

14. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, constituye un elemento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en el que se establecen: antecedentes; normatividad; políticas y estrategias; instrumentación y evaluación de las acciones.

Dicho documento contiene un análisis exhaustivo de las condiciones referentes a: infraestructura instalada, consistente en verificar los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, electricidad, alumbrado; servicios urbanos como transporte público, recolección de basura; los elementos de equipamiento urbano relativo a la salud, educación, recreación, deporte, medio ambiente, entre otras cosas.

Una parte integrante del Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, es el Plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo y que se encuentra en los Archivos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el cual se especifican claramente los usos de suelo, así como diversas tablas normativas concernientes a cada zona.

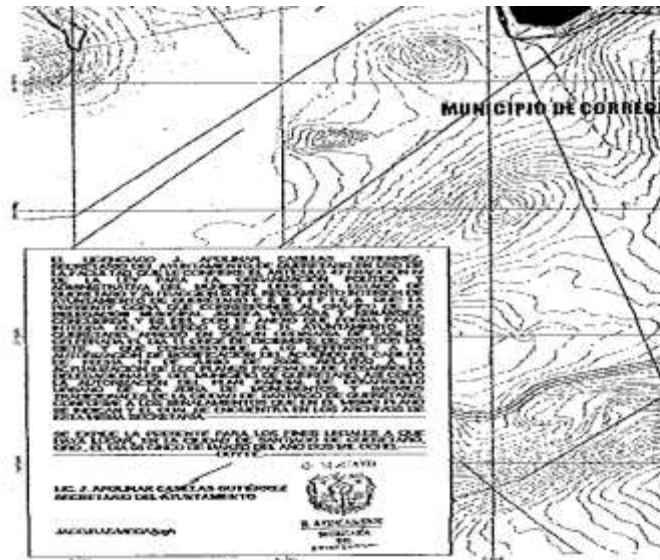
Para robustecer lo anteriormente señalado, se describe el contenido del plano autorizado anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, señalándose textualmente lo siguiente:

I. Parte inferior izquierda del plano autorizado:

“EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE

AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRÁFICO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ, CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, APROBÓ EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOS MIL SIETE, Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CON FORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARÍA.

SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 05 CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL OCHO...”



II. Parte derecha del plano autorizado (“mapa”) contiene:

- Sello Institucional del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro
- Firmas autorizadas
- Imagen Institucional “Todos por Querétaro” Plan de Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Josefa Vergara y Hernández.
- Simbología: usos de suelo (“tablas”):
 - H0.5 Habitacional hasta 50 hab/ha
 - H1 Habitacional hasta 100 hab/ha
 - H2 Habitacional hasta 200 hab/ha
 - H3 Habitacional hasta 300 hab/ha
 - H4 Habitacional hasta 400 hab/ha
 - Hrcs Habitacional Rural Comercios y Servicios
 - H4S Habitacional con servicios hasta 400 hab/ha
 - CS Comercio y Servicios
 - PEA Preservación Ecológica Agrícola
 - PEPE Preservación Ecológica, Protección Especial

DESTINOS DEL SUELO

- EA Espacios Abiertos (Plazas, parques, jardines, camellones)
- EI Equipamiento Institucional
- ER Equipamiento Regional

- El Equipamiento Infraestructura

ESTRUCTURA URBANA

- Subcentro Urbano

- COU Corredor Urbano

ETAPAS DE DESARROLLO

VIALIDADES

SIMBOLOGÍA BÁSICA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

FECHA DIC.2007, NO. PLANO E.4., ESC: 1:15000



III. Parte del plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, describe los usos de suelo de los diferentes polígonos, tal como se señaló en el apartado que antecede, en él se advierte que el predio cuenta con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 100 hab./ha. (H1).



Asimismo para corroborar la información, cualquier interesado puede acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad, a fin de consultar el Plan de Desarrollo Municipal de la Delegación Josefa Vergara y Hernández, lugar en donde se encuentran los planos autorizados, que sirven como base para determinar los usos de suelo para Delegación en comento y en general para el Municipio de Querétaro.

15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 111/18 de fecha 22 de junio de 2018, 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/2701/2019 de fecha 29 de marzo de 2019, remitió y en la precitada fecha la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología recibió el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

16. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se reunió para analizar la solicitud presentada por el Ing. Cuauhtémoc Soto Hernández, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Cerro de Tenaya, número 213, Fraccionamiento Colinas del Cimatarío, identificado con clave catastral 14 01 001 17 944 069, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Por todo lo vertido en los numerales que anteceden, se hacen las siguientes consideraciones:

- a) Analizada la **Opinión Técnica número 111/18** de fecha 22 de junio de 2018, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la que se considera como técnicamente **No Viable** el cambio de uso de suelo de uso Habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Cerro de Tenaya N° 213, lote 7 de la manzana 710 del fraccionamiento Colinas del Cimatarío, con superficie de 350.79 m² e identificado con clave catastral 14 01 001 17 944 069, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, inmuebles que de conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente, se verificó que el predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1).
- b) Asimismo y tomando en consideración lo dispuesto por el Artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber la Secretaría de Desarrollo Sostenible, documento que deberá estar fundado y motivado en cuanto a la factibilidad de servicios, estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular, así como al impacto social y urbano que con la modificación puede generarse al Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, este órgano colegiado considera legalmente bien sustentada dicha determinación.

- c) Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría que cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

“... No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve...”

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

“...Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general...”

“...En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto...”

“...Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa...”

“...En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general...”

“...Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distritación de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad...”

d) En consecuencia, el citado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernández, 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, 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 plan desarrollo 010/0002, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.

17. Del análisis realizado y los argumentos esgrimidos al asunto que nos ocupa, es que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, que como se ha dicho es una norma de carácter general y al no haber sido impugnado, abrogado o derogado, es válidamente aplicable al caso que nos ocupa.

Lo anterior dada la ubicación del lote sobre vialidades locales en una zona consolidada con usos habitacionales exclusivamente, dado el carácter residencial del fraccionamiento, el cual cuenta con suficiencia de predios para dotación de comercios y servicios que atienden los requerimientos de los colonos sobre vialidades primarias del mismo, siendo que la autorización a la modificación de uso de suelo, sería un detonante y generaría un precedente que afectaría la vitalidad urbana de los usos habitacionales existentes en la zona previsto en lotes internos sin desarrollar en las inmediaciones del predio en estudio, siendo necesario promover el ordenamiento urbano a través de consolidar el área urbana actual conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, incidiendo sobre las calles locales de los fraccionamientos autorizados con un carácter de tipo residencial, dentro del que se ubica el predio, destacando que el fraccionamiento cuenta con áreas proyectadas para actividades de servicios sobre las vialidades primarias como Avenida Cimatario y el Boulevard Centro Sur, con lo que se da atención a los requerimientos de los colonos, siendo que

su autorización representaría un detonante para incentivar la instalación de este tipo de servicios en lotes colindantes, lo que provocaría una exigencia adicional a los servicios y la infraestructura vial y de servicios instalados en la zona, lo que es contrario a las políticas de desarrollo consideradas para la zona por el Plan Parcial de Desarrollo urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018, dirigidos a restituir paulatinamente la vitalidad habitacional de la zona, y en donde adicionalmente se refiere que las actividades urbanas deben ser ordenadas, debido a lo cual el promotor deberá sujetarse al uso de suelo y densidad de población que le otorga el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se reunió para analizar la solicitud presentada por el Ing. Cuauhtémoc Soto Hernández, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Cerro de Tenaya, número 213, Fraccionamiento Colinas del Cimatario, identificado con clave catastral 14 01 001 17 944 069, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 4 de abril de 2019, en el Punto 3, apartado IV, inciso 7, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

ÚNICO. NO 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 Cerro de Tenaya, número 213, lote 7 de la manzana 710 del fraccionamiento Colinas del Cimatario, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

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.

TERCERO. Las constancias que integran el expediente radicado en virtud del presente acto administrativo, estarán a la disposición del legitimado, para su consulta en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, ubicadas en Boulevard Bernardo Quintana, número 10,000 del fraccionamiento Centro Sur de esta Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, código postal 76090, tercer piso, letra A.

CUARTO. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Querétaro, esta resolución puede ser recurrida mediante recurso de revisión, siendo optativo agotarlo o acudir desde luego a la vía jurisdiccional contenciosa administrativa.

QUINTO. 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; Dirección de Desarrollo Urbano; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, y notifique al C. Ing. Cuauhtémoc Soto Hernández.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 5 CINCO DE ABRIL 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**

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 4 de abril del año 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que No se Autoriza el Incremento de Densidad de Población a 700 hab./ha. (H7), para el predio identificado como lote 15 de la manzana 3, ubicado en calle Acueducto de Zacatecas, número 506, Fraccionamiento Jurica Acueducto, identificado con clave catastral 14 01 001 23 181 015, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV 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. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

5. 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.

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento a través del escrito recibido con fecha 28 de agosto de 2018, signado por el C. Fernando Manuel Martínez Tamayo, Representante Legal de Fernando Manuel Martínez Lutteroth, señalando : *“Se solicita la autorización para cambio de densidad de H2 a H7 para la construcción de 18 viviendas en condominio y NO de 24 como se había solicitado originalmente y ratificar lo autorizado en el acuerdo de cabildo de fecha 12 de septiembre de 2017, en el cual se autorizó una altura máxima permitida de 15.79 metros, de coeficiente de ocupación de 1.00 y de coeficiente de utilización de suelo de 5.83 para la totalidad de la superficie del predio, por tratarse de un proyecto que requiere mayor altura y coeficientes para su construcción.”*; radicándose el expediente número **288/DAI/2018**.

7. El solicitante acredita la propiedad de los predios en estudio a través de los siguientes documentos:

7.1. Escritura pública número 27,742, de fecha 13 de Marzo del año 2014, pasada ante la fe del licenciado Juan Pablo Olivares Arana, Notario titular de la Notaría Pública número 11 de la Ciudad de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en el folio inmobiliario 00135691/0004, documento con el cual se acredita la propiedad del inmueble en estudio;

7.2. Escritura pública número 48,633, de fecha 8 de Mayo del año 2013, pasada ante la fe del licenciado Guillermo González Herrera, Notario titular de la Notaría Pública número 9 del Municipio de Tijuana, Estado de Baja California, mediante la cual el C. Fernando Manuel Martínez Lutteroth otorga Poder General a favor del C. Fernando Manuel Martínez Tamayo.

8. De conformidad a lo citado por el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el estudio técnico emitido por la autoridad municipal competente, por lo cual, de la petición realizada por el C. Fernando Manuel Martínez Tamayo, Representante Legal de Fernando Manuel Martínez Lutteroth, se solicitó mediante el oficio SAY/DAI/179/2018 de fecha 24 de octubre de 2018, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

9. Mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/1706/2018, de fecha 20 de noviembre de 2018, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remite Estudio Técnico al respecto bajo el número de **Folio 215/18**, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Fernando Manuel Martínez Tamayo, Representante Legal del C. Fernando Manuel Martínez Lutteroth, solicita el cambio de densidad de población de 200 hab./ha (H2) a habitacional con densidad de población de 700 hab./ha. (H7), para el predio ubicado en Calle Acueducto de Zacatecas N° 506, Fraccionamiento Jurica Acueducto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, identificado con Clave Catastral 14 01 001 23 181 015 y superficie de 1,300.00 m², así como ratificar lo autorizado, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2017.

Lo anterior con la finalidad de poder llevar a cabo la construcción de 18 viviendas en condominio, en el predio en estudio.

2. Se acredita la propiedad del lote 15, manzana 3, ubicado en Calle Acueducto de Zacatecas N° 506, Fraccionamiento Jurica Acueducto, a favor de C. Fernando Manuel Martínez Lutteroth, mediante Escritura 27,742 de fecha 13 de marzo de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Pablo Olivares Arana, Titular de la Notaría número 11 de esta ciudad, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 135691/0004 de fecha 14 de julio de 2014. Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, el lote 15 de la manzana 3, ubicado en calle Acueducto de Zacatecas N° 506, cuenta con una superficie de 1,300.00 m².

3. Mediante escritura 48,633 de fecha 8 de mayo de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Guillermo González Herrera, Notario Titular de la Notaría número 9 de la ciudad de Tijuana, el C. Fernando Manuel Martínez Lutteroth, otorga un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, con todas las facultades generales que de acuerdo con la ley requieran clausula especial y expresa, a favor del C. Fernando Manuel Martínez Tamayo.

4. 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 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de Abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio identificado como

lote 15, manzana 3, ubicado en Calle Acueducto de Zacatecas N° 506, Fraccionamiento Jurica Acueducto en estudio, cuenta con uso de suelo habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2).

5. Sin embargo, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2017, el H. Ayuntamiento de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo, aprobó la modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), así como de la Altura máxima permitida, para el lote 15 de la manzana 3, ubicado en calle Acueducto de Zacatecas, Fraccionamiento Jurica Acueducto; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Derivado de dicha autorización, mediante escritura 30,146 de fecha 1 de noviembre de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Pablo Olivares Arana, Notario Público Titular de la Notaría número 11 de la ciudad de Querétaro, se protocoliza el Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2017, referido en el antecedente anterior inmediato, dicha escritura de propiedad quedo inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 135691/0005, y en el Folio Plan de Desarrollo 00000007/0071 de fecha 21 de noviembre de 2017.

6. En base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 31 de agosto de 2015, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201506210, en el que se señala que el predio se localiza en zona habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), haciendo mención de que no obstante lo anterior, en base al Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de enero de 2005, mediante el cual se aprobó la autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de lotes del fraccionamiento de tipo comercial y habitacional denominado Jurica Acueducto, debido a lo cual los lotes que lo conforman tienen asignado el mixto habitacional y comercial, por lo que se dictamina factible la modificación del Dictamen de Uso de Suelo DUS201002772 de fecha 27 de mayo para ubicar un restaurante – cafetería (sin venta ni consumo de bebidas alcohólicas y local de servicios, con los siguientes parámetros de construcción: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 y una altura máxima permitida de 3 niveles y/o 10.50 metros.

7. Posteriormente la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 31 de abril de 2018, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201804065, el cual señala que el predio se ubica en zona habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), adicionalmente señala que con base al Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de enero de 2000, en el cual se aprobó la autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes del fraccionamiento de tipo comercial y habitacional denominado Jurica Acueducto y la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de septiembre de 2017 a través del cual el H. Ayuntamiento aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación a la Normatividad por zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), así como de la Altura máxima permitida, para el lote de terreno número 15 de la manzana 3, ubicado en la Calle Acueducto de Zacatecas, Fraccionamiento Jurica Acueducto, se dictamina factible la modificación del dictamen de uso de suelo DUS201506210 de fecha 31 de agosto de 2015, para ubicar un edificio para oficinas administrativas, y se le imponen diversas condicionantes para ser cumplidas.

8. Adicionalmente la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 30 de junio de 2017, emitió la Licencia de Construcción, LCO201605780, la cual se determinó Improcedente debido a que el proyecto presentado excede el Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura de la edificación, señalados en la normativa por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui.

9. El fraccionamiento Jurica Acueducto corresponde a un desarrollo diseñado para actividades habitacionales de tipo residencial medio a medio alta, sin embargo desde su autorización se consideró la posibilidad de utilizar los lotes para usos mixto con actividades comerciales y de servicios, y uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha., similar a la de fraccionamientos colindantes como Alta Vista Juriquilla, Punta Juriquilla, Privada Juriquilla etc., con acceso directo a través del Boulevard Universitario y el Boulevard Villas del Mesón, que comunican con el fraccionamiento Villas del Mesón y la zona de Juriquilla, zona en la que se ubican centros educativos como la Universidad del Valle de México, e instalaciones de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) Campus Juriquilla, lo que ha propiciado usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad en diversos lotes del fraccionamiento, incluyendo actividades educativas de nivel básico, así como plazas comerciales, centros de entretenimiento y academias, entre otros, con edificaciones desarrolladas en dos y tres niveles, así como desarrollos habitacionales en condominio.

10. Si bien el solicitante, manifiesta su intención de incrementar la densidad de población de 200 hab./ha. a habitacional con densidad de población de 700 hab./ha., no presenta proyecto que permita conocer los alcances del mismo, y que a su vez permita conocer las características del proyecto a desarrollar que permita verificar que se da cumplimiento tanto a la normatividad por zonificación, así como al Reglamento de Construcción vigente.

11. Es de destacar que si bien actualmente el predio cuenta con un uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha., y al contar con una superficie de 1,300.00 m², se está en posibilidad de llevar a cabo un proyecto para ubicar hasta 5 viviendas en el predio, por lo que con la densidad de población solicitada de 700 hab./ha., estaría en posibilidad de ubicar hasta 18 viviendas, lo

que corresponde a un incremento de 13 viviendas adicionales a las posibles a desarrollar, lo que equivale a un crecimiento mayor a un 300 % en la densidad de población a la permitida de conformidad al uso de suelo asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, así como a la densidad de población máxima permitida para la zona.

12. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que al interior del predio se cuenta con una edificación en proceso de desarrollo que cuenta con un avance de obra considerable, construcción que corresponde a una edificación de 4 niveles y un sótano, en donde a los alrededores existe una entremezcla de usos comerciales, de servicios y habitacionales, tanto de vivienda unifamiliar, como de vivienda horizontal desarrollada bajo régimen Condominal, adicionalmente se tiene que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, contando el fraccionamiento con una ocupación en sus lotes mayor al 90 %.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera técnicamente No Viable el incremento de densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a habitacional con densidad de población de 700 hab./ha. (H7), para el predio identificado como lote 15 de la manzana 3, ubicado en calle Acueducto de Zacatecas N° 506, Fraccionamiento Jurica Acueducto, identificado con clave catastral 14 01 001 23 181 015 y superficie de 1,300.00 m²; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior dado que el incremento de densidad de población solicitado, es contraria a las políticas de desarrollo urbano autorizadas para el fraccionamiento, toda vez que generaría un impacto negativo, entre otros debido a que el mismo tratamiento se tendría que dar al resto de lotes sin desarrollar del fraccionamiento, provocando una intensidad excesiva en el uso de suelo y por tanto una disminución en la vitalidad urbana, por la exigencia adicional a los servicios y la infraestructura inicialmente calculada e instalada, y toda vez que no se presenta información de que se cuenta con infraestructura suficiente para el proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio por parte de las autoridades, dependencias u organismos correspondientes, y en donde adicionalmente el Ayuntamiento de Querétaro, ya había otorgado un beneficio al predio, a través de la autorización otorgada mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2017, en donde se aprobó la modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), así como de la Altura máxima permitida, lo que genera un aprovechamiento adicional al uso de suelo permitido en una vialidad interna del fraccionamiento, lo que puede generar una incremento vehicular no calculado para la zona, así como una disminución en la vitalidad urbana del sitio, por lo que se recomienda se conserve el uso de suelo asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y que corresponde a un uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)."

10. La resolución de este Máximo Órgano de Gobierno Municipal, respecto de la autorización de modificación del uso de suelo de un predio, o de una edificación, considerará en todo caso, lo consignado en el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el cual estipula, que los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, deberán establecer un horizonte de planeación, no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo y tendrá como mínimo los siguientes elementos:

a. **Nivel Antecedentes.** Contendrá el origen del programa, el crecimiento histórico urbano del ámbito territorial de aplicación y la fundamentación jurídica. Analizará la situación actual y la tendencia del área o elemento del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos de ámbito regional, medio físico natural, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, administración del desarrollo urbano y el diagnóstico pronóstico integrado;

b. **Nivel Normativo.** Se plantearán los objetivos y metas que se pretenden alcanzar con la ejecución de programas planteados en el corto, mediano y largo plazo, tomando en cuenta los componentes de la estructura urbana y su dosificación. Se contemplarán las condicionantes de los demás instrumentos de planeación urbana que se encuentren vigentes dentro del área normativa del instrumento de que se trate;

c. **Nivel Estratégico.** Se hará un análisis y una determinación de las acciones futuras requeridas para alcanzar los objetivos del programa, así como la distribución general de la población y de las actividades económicas, la vivienda, el equipamiento urbano y la infraestructura, orientados por la definición y constitución de usos, destinos, reservas, provisiones y áreas de preservación ecológica. Se establecerán las políticas a aplicar y se elaborará una estrategia general, integrando estrategias en función del ordenamiento ecológico, en el marco del desarrollo urbano. Incluirá la estructura urbana y la definición de la zonificación del territorio en concordancia con los plazos de desarrollo establecidos;

d. **Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.** El cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:

i. Bases Financiero-Programáticas; se preverán los recursos que se requerirán para alcanzar los lineamientos programáticos.

ii. Acciones e Inversiones; contendrán las prioridades del gasto público y privado.

iii. Corresponsabilidad Sectorial; determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, estableciendo la participación de los organismos públicos, privados y sociales responsables de su ejecución y del cual se derivarán los proyectos ejecutivos.

e. **Nivel Instrumental.** Contendrá el conjunto de instrumentos, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa; y

f. **Anexo Gráfico.** Expresará en forma gráfica la problemática, potencialidades, estrategia y acciones propuestas.”

11. Bajo ese marco normativo surgen los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, los cuales son de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria.

12. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, por lo que, el Plan [Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, de conformidad con el artículo 47 segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra señalan:

“... Una vez aprobado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Ayuntamiento del Municipio que corresponda, ordenará la publicación de una versión abreviada en la Gaceta Municipal, en caso de contar con ésta, así como la publicación de dicha versión en el Periódico Oficial del Gobierno Estado “La Sombra de Arteaga” y en un periódico de mayor circulación en la Entidad.

Artículo 48. Una vez publicado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales.

La forma de inscripción y la consulta del Programa a que se refiere este artículo, se hará en los términos que al efecto prevea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio;...”

13. Su difusión y publicidad en atención al Principio de Seguridad Jurídica, es decir, con el objeto de proveer certeza al gobernado, sobre su situación ante las normas de observancia general, que le permite tener conocimiento de aquello a qué deberá atenerse; asimismo le otorga la posibilidad de desarrollar su actividad, previendo en buena medida, cuál será la marcha de su vida jurídica, por tal motivo, como se indica respecto del documento técnico-jurídico precitado, su consulta queda a disposición de los ciudadanos, en caso particular podrá acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad.

14. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, constituye un elemento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en el que se establecen: antecedentes; normatividad; políticas y estrategias; instrumentación y evaluación de las acciones.

Dicho documento contiene un análisis exhaustivo de las condiciones referentes a: infraestructura instalada, consistente en verificar los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, electricidad, alumbrado; servicios urbanos como transporte público, recolección de basura; los elementos de equipamiento urbano relativo a la salud, educación, recreación, deporte, medio ambiente, entre otras cosas.

Una parte integrante del Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, es el Plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo y que se encuentra en los Archivos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el cual se especifican claramente los usos de suelo, así como diversas tablas normativas concernientes a cada zona.

Para robustecer lo anteriormente señalado, se describe el contenido del plano autorizado anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, señalándose textualmente lo siguiente:

I. Parte inferior izquierda del plano autorizado:

"EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRÁFICO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL SANTA ROSA JÁUREGUI, CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, APROBÓ EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOSMIL SIETE, Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CON FORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARÍA.

SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 05 CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL OCHO..."

EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIERREZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERETARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 47 FRACCION IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACION POLITICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERETARO Y 20 FRACCION IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERETARO C E R T I F I C A QUE: LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRAFICO DE LA DELEGACION MUNICIPAL SANTA ROSA JAUREGUI CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERETARO, APROBO EN SESION ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL DIA 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOS MIL SIETE, Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACION DE MODIFICACION DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACION DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERETARO, ASI COMO LA AUTORIZACION DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERETARO, CONFORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARIA.

SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERETARO, QRO., EL DIA 05 CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL OCHO.

DOY FE

LIC. J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

JACG/RAB/MEOA/jcgh

QUERÉTARO



H. AYUNTAMIENTO

SECRETARÍA
DEL
AYUNTAMIENTO



II. Parte derecha del plano autorizado (“mapa”) contiene:

- Sello Institucional del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro
- Firmas autorizadas
- Imagen Institucional “Todos por Querétaro” Plan de Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Santa Rosa Jáuregui.
- Simbología: usos de suelo (“tablas”):
 - H0.5 Habitacional hasta 50 hab/ha
 - H1 Habitacional hasta 100 hab/ha
 - H2 Habitacional hasta 200 hab/ha
 - H3 Habitacional hasta 300 hab/ha
 - H4 Habitacional hasta 400 hab/ha
 - Hrcs Habitacional Rural Comercios y Servicios
 - H2S Habitacional con servicios hasta 200 hab/ha
 - CS Comercio y Servicios
 - IL Industria Ligera
 - IM Industria Mediana
 - PEA Preservación Ecológica Agrícola
 - PEPE Preservación Ecológica, Protección Especial

DESTINOS DEL SUELO

- EA Espacios Abiertos (Plazas, parques, jardines, camellones)
- EI Equipamiento Institucional
- EE Equipamiento Especial
- ER Equipamiento Regional

ESTRUCTURA URBANA

- Subcentro Urbano
- Subcentro Urbano

ETAPAS DE DESARROLLO

LP Largo Plazo
MP Mediano Plazo

VIALIDADES

SIMBOLOGÍA BÁSICA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

FECHA DIC.2007, NO. PLANO E.4., ESC: 1:5000 Meters

III. Parte del plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, describe los usos de suelo de los diferentes polígonos, tal como se señaló en el apartado que antecede, en él se advierte que el predio cuenta con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2).



Asimismo para corroborar la información, cualquier interesado puede acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad, a fin de consultar el Plan de Desarrollo Municipal de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, lugar en donde se encuentran los planos autorizados, que sirven como base para determinar los usos de suelo para Delegación en comento y en general para el Municipio de Querétaro.

15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 215/18 de fecha 20 de noviembre de 2018, 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/2701/2019 de fecha 29 de marzo de 2019, remitió y en la precitada fecha la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología recibió el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

16. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se reunió para analizar la solicitud presentada por el C. Fernando Manuel Martínez Tamayo, Representante Legal del C. Fernando Manuel Martínez Lutteroth, relativa al Incremento de Densidad de Población a 700 hab./ha. (H7), para el predio identificado como lote 15 de la manzana 3, ubicado en calle Acueducto de Zacatecas, número 506, Fraccionamiento Jurica Acueducto, identificado con clave catastral 14 01 001 23 181 015, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Por todo lo vertido en los numerales que anteceden, se hacen las siguientes consideraciones:

a) Analizada la **Opinión Técnica número 215/18** de fecha 20 de noviembre de 2018, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la que se considera **No Viable** el incremento de densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a habitacional con densidad de población de 700 hab./ha. (H7), para el predio identificado como lote 15 de la manzana 3, ubicado en calle Acueducto de Zacatecas N° 506, Fraccionamiento Jurica Acueducto, identificado con clave catastral 14 01 001 23 181 015 y superficie de 1,300.00 m²; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

b) Asimismo y tomando en consideración lo dispuesto por el Artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber la Secretaría de Desarrollo Sostenible, documento que deberá estar fundado y motivado en cuanto a la factibilidad de servicios, estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular, así como al impacto social y urbano que con la modificación puede generarse al Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, este órgano colegiado considera legalmente bien sustentada dicha determinación.

c) Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría que cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

“... No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto

a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve...”

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

“...Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general...”

“...En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto...”

“...Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa...”

“...En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general...”

“...Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distritación de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad...”

d) En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.

17. Del análisis realizado y los argumentos esgrimidos al asunto que nos ocupa, es que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la

Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, que como se ha dicho es una norma de carácter general y al no haber sido impugnado, abrogado o derogado, es válidamente aplicable al caso que nos ocupa.

Lo anterior dado que el incremento de densidad de población solicitado, es contraria a las políticas de desarrollo urbano autorizadas para el fraccionamiento, toda vez que generaría un impacto negativo, entre otros debido a que el mismo tratamiento se tendría que dar al resto de lotes sin desarrollar del fraccionamiento, provocando una intensidad excesiva en el uso de suelo y por tanto una disminución en la vitalidad urbana, por la exigencia adicional a los servicios y la infraestructura inicialmente calculada e instalada, y toda vez que no se presenta información de que se cuenta con infraestructura suficiente para el proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio por parte de las autoridades, dependencias u organismos correspondientes, y en donde adicionalmente el Ayuntamiento de Querétaro, ya había otorgado un beneficio al predio, a través de la autorización otorgada mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2017, en donde se aprobó la modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), así como de la Altura máxima permitida, lo que genera un aprovechamiento adicional al uso de suelo permitido en una vialidad interna del fraccionamiento, lo que puede generar una incremento vehicular no calculado para la zona, así como una disminución en la vitalidad urbana del sitio, por lo que se recomienda se conserve el uso de suelo asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y que corresponde a un uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 4 de abril de 2019, en el Punto 3, apartado IV, inciso 9, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población a 700 hab./ha. (H7), para el predio identificado como lote 15 de la manzana 3, ubicado en calle Acueducto de Zacatecas, número 506, Fraccionamiento Jurica Acueducto, identificado con clave catastral 14 01 001 23 181 015, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

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.

TERCERO. Las constancias que integran el expediente radicado en virtud del presente acto administrativo, estarán a la disposición del legitimado, para su consulta en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, ubicadas en Boulevard Bernardo Quintana, número 10,000 del fraccionamiento Centro Sur de esta Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, código postal 76090, tercer piso, letra A.

CUARTO. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Querétaro, esta resolución puede ser recurrida mediante recurso de revisión, siendo optativo agotarlo o acudir desde luego a la vía jurisdiccional contenciosa administrativa.

QUINTO. 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; Dirección de Desarrollo Urbano; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, y notifique y al C. Fernando Manuel Martínez Lutteroth."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 5 CINCO DE ABRIL 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**

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 16 de abril del 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Revocación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 28 de febrero de 2012, en el Punto 4, apartado III, inciso 30.L, del orden del día, 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 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; ARTÍCULO 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 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 artículo 30 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro establece que 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.
4. Que el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de febrero del año 2012, aprobó el Acuerdo relativo a la autorización de donación de un predio propiedad municipal ubicado en la avenida Bosques de Majalca, entre las calles de Bosques de Chapultepec y Bosques del Cimatarío con superficie de 3,502.41 m², identificado con la clave catastral 140100137156001, en la Colonia Bosques de las Lomas a favor de la Asociación Civil denominada “Andamaxeí Filantropía y Cultura” A.C., Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
5. El referido acuerdo señala en su RESOLUTIVO SÉPTIMO: “*‘Andamaxeí Filantropía y Cultura’, A.C. no podrá obtener la posesión real, material y jurídica del predio objeto del presente acuerdo, hasta en tanto no se lleve a cabo los procedimientos de escrituración a su favor y deberá de coordinarse inmediatamente con la Dirección General Jurídica para los trámites conducentes, en caso contrario se aplicará la normatividad jurídica aplicable.*”
6. Que mediante oficio SA/240/2019, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 26 de marzo del año 2019, signado por la licenciada Atziri Alejandra Pulido Briseño, Secretaria de Administración, se solicita la revocación del “*Acuerdo relativo a la autorización de donación de un predio propiedad municipal ubicado en la avenida Bosques de Majalca, entre las calles de Bosques de Chapultepec y Bosques del Cimatarío con superficie de 3,502.41 m², identificado con la clave catastral 140100137156001, en la Colonia Bosques de las Lomas a favor de la Asociación Civil denominada “Andamaxeí Filantropía y Cultura” A.C., Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.*”, en razón de que el predio se encuentra baldío, lo cual se hace constar a través de la inspección realizada por personal adscrito a la referida Secretaría, informando además que se realizó una investigación en los expedientes que obran en la misma, así como la consulta a la base de datos catastral, verificando que el Donatario, no cuenta con escritura pública a su favor; radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente 47/DAI/2019.
7. Que de revisión al Sistema de Información Registral (SIRe) del antes Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, se advierte que no existe inscripción alguna de la donación

otorgada a la persona moral “Andamaxeí Filantropía y Cultura”, A.C. del predio ubicado en la avenida Bosques de Majalca, entre las calles de Bosques de Chapultepec y Bosques del Cimatarío con superficie de 3,502.41 m², identificado con la clave catastral 140100137156001, en la Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, por parte del Municipio de Querétaro; obligación que quedó a cargo de la persona moral donataria, tal como se estableció en el RESOLUTIVO SÉPTIMO del acuerdo multicitado, que esencialmente señaló: “ ‘Andamaxeí Filantropía y Cultura’, A.C. no podrá obtener la posesión real, material y jurídica del predio objeto del presente acuerdo, hasta en tanto no se lleve a cabo los procedimientos de escrituración a su favor...”.

8. Derivado de lo antes expuesto, así como de la solicitud de revocación, 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/3016/2019 de fecha 9 de abril de 2019, 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.”

9. 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 la solicitud de la Secretaría de Administración, que tiene como una de sus funciones levantar y tener al corriente el inventario general de bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, así como verificar que los bienes otorgados en donación sean utilizados conforme a los lineamientos establecidos por el Ayuntamiento; y que la Asociación Civil “ Andamaxeí Filantropía y Cultura” A.C., no ha dado utilización del bien donado y no se han llevado a cabo los procedimientos que culminen en la escrituración del predio donado 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 28 de febrero de 2012, en el Punto 4, apartado III, inciso 30.L, del orden del día, relativo a la donación a favor de la asociación civil denominada “Andamaxeí Filantropía y Cultura” A.C., de un inmueble ubicado en el Fraccionamiento Bosques de las Lomas, Avenida Bosques de Majalca, Delegación Josefa Vergara y Hernández, con una superficie de 3,502.41 m², identificado con la clave catastral 14 01 001 37 156 001, para la construcción de una edificación para la institución solicitante.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de abril de 2019, en el Punto 3, apartado III, inciso 6, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Revocación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 28 de febrero de 2012, en el Punto 4, apartado III, inciso 30.L, del orden del día, lo anterior de conformidad a lo establecido en el considerando 9 del presente acuerdo.

SEGUNDO. 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.

TERCERO. 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.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a fin de que si existiera alguna controversia social, derivada del presente Acuerdo, sea a través de su personal adscrito, que se dé la debida atención y solución a ésta.

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 éste.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro 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 Josefa Vergara y Hernández, y a la persona moral denominada "Andamaxeí Filantropía y Cultura A.C.". A.C., a través de su Representante Legal."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 17 DIECISIETE DE ABRIL 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**

SIN TEXTO



GACETA OFICIAL
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2018-2021

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