

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



# QUERÉTARO

— MUNICIPIO —

## GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
2021-2024

14 de Diciembre de 2021 · Año I · No. 6

## ÍNDICE

- 3 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de junio de 2020 dos mil veinte, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 600 Hab/Ha y Servicios (H6S), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de suelo (CUS), Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), y Altura Máxima permitida, respecto de la parcela 33 Z-2 P1/1, identificada con clave catastral 14 01 001 22 175 003, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 9 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de noviembre de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 01 138 009, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 16 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de agosto del 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 04 008 02 055 001, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 22 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de noviembre de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 01 004 160, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 29 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de Noviembre del 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 035 023, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 35 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 07 de diciembre de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se aprueba el Programa Anual de Auditoría aplicable al ejercicio fiscal 2022.
- 39 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 07 de diciembre del 2021, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se designa a dos integrantes del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, para que formen parte del Consejo de Seguridad Pública Municipal.
- 41 La Dirección de Aseo y Alumbrado Público ratifica el Dictamen Técnico aprobado, a través del Oficio número SSPM/DAAP/1336/2020 emitido en fecha 02 de diciembre del 2020, por lo que no encuentra inconveniente respecto a la autorización de la entrega-recepción del servicio de recolección de residuos sólidos urbanos no peligrosos.

**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,**

**CERTIFICO:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de junio de 2020 dos mil veinte, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 600 Hab/Ha y Servicios (H6S), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de suelo (CUS), Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), y Altura Máxima permitida, respecto de la parcela 33 Z-2 P1/1, identificada con clave catastral 14 01 001 22 175 003, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, que a la letra señala:

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

**CONSIDERANDO:**

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los Cambios de Uso de Suelo, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 11 de noviembre del año 2019, signado por el C. Víctor David Mena Aguilar, quien con respecto de la Parcela 33 Z-2 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación municipal Félix Osores Sotomayor, solicita: “...tenga a bien autorizar el incremento de densidad de H2S a H4S, respecto de la parcela 33 Z-2 P1/1...”; radicándose el expediente **200/DAI/2019**.
6. En la Secretaría del Ayuntamiento se recibe en alcance el día 05 de marzo de 2020, escrito del promotor aclarando los siguientes parámetros normativos requeridos para su proyecto: “...aclaro que requiero cambio de uso de suelo de H2S a H6CS... con un COS de 0.75, CAS de 0.15, CUS de 2.5 y una altura de 25 niveles y 3 metros por nivel...”
7. El C. Víctor David Mena Aguilar ingresa en la Secretaría del Ayuntamiento escrito en alcance, aclarando su petición en los siguientes términos:  
“... por medio del presente y en alcance a su similar identificado como SAY/DAI/672/2020 de fecha 27 de marzo de 2020, de manera permito aclarar que mi petición no corresponde a un incremento de densidad, lo correcto es un CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL CON DENSIDAD DE POBLACIÓN HASTA 600 HABITANTES POR HECTÁREA Y SERVICIOS (H6S), respecto de la parcela 33 Z-2 P1/1 del Ejido Jurica...  
...reitero que nuestro proyecto estará sujeto a las siguientes especificaciones para su desarrollo:  
El proyecto considera, llevar a cabo **edificaciones de hasta 25 niveles**, considerando 4 prototipos de vivienda...”

8. A través del Título de Propiedad 000000007312, de fecha 18 de junio de 2013, emitido por el Registro Agrario Nacional, por instrucciones del C. Enrique Peña Nieto, en ese entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, se acredita la propiedad de la Parcela 33 Z-2 P1/1, en favor del C. Víctor David Mena Aguilar. Documento que presenta su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, de esta ciudad de Santiago de Querétaro, Estado del Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00464710/001, en fecha 04 de julio de 2013.

9. Se hace constar que el uso de suelo Habitacional hasta 600 habitantes por hectárea con Comercio y Servicios (H6CS) es inexistente en los Planes Parciales de Desarrollo correspondientes, por ello y atendiendo a la Opinión técnica de la Dirección de Desarrollo Urbano, se considera otorgar el Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 600 Hab./Ha y Servicios (H6S), para el proyecto a desarrollar del interesado.

10. Mediante oficio SAY/DAI/1960/2019 de fecha 16 de diciembre del 2019, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

11. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0527/2020, la opinión técnica con folio 043/20, relativa a la solicitud en comento, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

**“ANTECEDENTES:**

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Víctor David Mena Aguilar, solicita el Cambio de Uso de Suelo de H2S (Habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. con Servicios) a uso Habitacional hasta 600 Hab./Ha. y Servicio, así como un Coeficiente Ocupación del Suelo (COS) de 0.75, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.5 y una Altura de 25 Niveles y/o 75 metros de altura para dos edificaciones, 10 edificaciones de hasta 6 niveles y/o 21 metros de altura y el desarrollo de 104 viviendas de hasta 3 niveles y/o 8.60 metros de altura, para el proyecto que se pretende llevar a cabo en la parcela 33 Z-2 P 1/1 del Ejido Jurica, identificada con la clave catastral 14 01 001 22 175 003 y una superficie de 83,489.28 m<sup>2</sup>; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

2. Se acredita la propiedad de la Parcela 33 Z-2 P 1/1 del Ejido Jurica a favor del C. Víctor David Mena Aguilar, mediante Título de propiedad 000000007312 de fecha 18 de junio de 2013, otorgado por el Lic. Adolfo Joaquín Contreras Roy, Delegado del Registro Agrario Nacional, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad bajo el sello electrónico de Registro, en el folio inmobiliario 00464710/0001 de fecha 04 de julio de 2013.

De conformidad con lo señalado en el documento de propiedad, la Parcela 33 Z-2 P 1/1 del Ejido Jurica, cuenta con una superficie de 83,489.28 m<sup>2</sup>.

3. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, aprobado mediante sesión de cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo de 2008, publicado en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" con fecha 1 de abril de 2008 e Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con fecha 22 de abril de 2008, con folio Plan de Desarrollo Número 013/0002, se verificó que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S)

4. La Parcela en estudio se ubica al Norte de la ciudad, y forma parte de las Parcelas del Ejido Jurica, localizándose al norte del fraccionamiento Jurica Campestre y al poniente de las inmediaciones del centro comercial denominado Antea, localizándose en una zona que se encuentra en proceso de desarrollo en predios ubicados al norte y oriente del predio, accedendo actualmente al predio a través de caminos interparcelarios, localizándose la vialidad reconocida más cercana, a una distancia aproximada de 500.00 metros al oriente del predio en estudio.

5. Si bien el solicitante en su escrito manifiesta su interés para que se otorgue un uso de suelo habitacional con densidad de población de hasta 600 Hab./Ha. y Servicio, para la Parcela 33 Z-2 P 1/1 del Ejido Jurica en estudio, dicho uso no existe en los planes parciales de desarrollo urbano vigentes, por lo que en su caso se sugiere se otorgue un uso de suelo habitacional con densidad de 600 hab./ha. y servicios, y en su caso para actividades comerciales y/o de servicios que se pretendan llevar a cabo en el predio se apliquen los usos compatibles con el uso habitacional con densidad de 400 Hab./ha. y Servicios (H4S) estipulados en la tabla de compatibilidad de uso de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Correspondiente.

6. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, y dado que el predio se encuentra en una zona con uso Habitacional con densidad de población de

200 Hab./Ha., (H2S), tiene asignados los siguientes parámetros normativos: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) 1.80, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) de 10.00 % y Altura máxima permitida de 3 niveles o su equivalente a 10.50 metros.

7. Derivado de lo anterior y de conformidad con la petición presentada, el promotor considera la modificación a los parámetros, quedando conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por Zonificación	Requerimiento del Proyecto	Diferencia
<b>Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)</b>	0.6	0.75	+ 0.15
<b>Coeficiente de Utilización de suelo (CUS)</b>	1.8	2.5	+ 0.7
<b>Altura Máxima</b>	10.50 metros (3 niv.)	75 Metros (25 niv.)	64.5 metros (22 niv.)
<b>Coeficiente de Absorción</b>	0.10 (10 %)	0.15 (15 %)	+ 0.05 (5 %)

8. Adicionalmente y conforme a lo establecido en el escrito de petición del solicitante, se manifiesta que se pretende llevar a cabo un proyecto habitacional considerando lo siguiente:

- 104 viviendas de casa habitación de hasta 3 niveles y una altura máxima de construcción de 8.60 metros.
- 10 edificaciones de hasta 6 niveles con altura máxima de 21 metros de altura para ubicar 300 viviendas.
- Dos edificaciones de hasta 25 niveles con altura máxima de 75 metros de altura para desarrollar 90 viviendas en cada edificación.

9. De acuerdo con la densidad de población de 200 Hab./Ha. y la superficie de 83,489.28 m<sup>2</sup> con que cuenta la Parcela 33 Z-2 P 1/1 del Ejido Jurica, se pueden desarrollar actualmente trescientas treinta y cuatro (334) viviendas, siendo que para la densidad población de 600 Hab./Ha solicitada por el promotor, se podrían desarrollar hasta 1002 viviendas lo que representa un incremento de 668 viviendas adicionales, no obstante conforme a la solicitud a la que hace referencia el peticionario en su escrito, se observa que se pretende desarrollar un proyecto que considera un máximo de 584 viviendas, lo que equivale a una densidad de población de 350 hab./ha., lo que representa un incremento de 250 viviendas adicionales a las permitidas en el uso de suelo con que cuenta el predio.

10. Es de destacar que conforme a la normatividad de alturas referida en el instrumento de desarrollo urbano de la delegación municipal correspondiente, considera en su inciso d) que:

- d) Todas las edificaciones de más de 5 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación lateral que no podrá ser menor a 4 mts en el caso de predios menores la separación será la del reglamento, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Querétaro, con respecto a patios de iluminación y ventilación.

11. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor presenta una planta de conjunto en el que se presenta un sembrado del proyecto que se considera llevar a cabo en el predio en estudio, en el que se observa que se ubican vialidades internas al interior de la parcela en estudio, existiendo lotes habitacionales unifamiliares, lotes en los que se pretende llevar a cabo edificaciones verticales, áreas de estacionamiento, áreas recreativas y deportivas que consideran áreas verdes, áreas deportivas y áreas de amenidades.

12. De visita al sitio para conocer las condiciones de la zona, se verificó que el acceso a la parcela en estudio, se da a través de caminos interparcelarios desarrollados a base de terracería que aún no han sido desarrollados y que por ende carecen de urbanización e infraestructura, destacando adicionalmente que si bien en la parcela en estudio no se cuenta con servicios, estos se encuentran a una distancia no mayor a 100 metros del sitio, así mismo se observó que la parcela aún se encuentra libre de construcción alguna, existiendo en su interior matorrales y hierba seca así como algunos arbustos y árboles.

**Opinión Técnica:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio identificado como Parcela 33 Z-2 P1/1 del Ejido Jurica, identificada con la clave catastral 14 01 001 22 175 003 y una superficie de 83,489.28 m<sup>2</sup>; Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, cuenta con superficie y ubicación para que se integre al desarrollo de la zona con un uso de suelo Habitacional con densidad de Población de 600 Hab./Ha. y Servicios, y cuente con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.5 y se pueda llevar a cabo desarrollo que considera un proyecto para dos edificaciones con una Altura de 25 Niveles y/o 75 metros de altura, 10 edificaciones de hasta 6 niveles y/o 21 metros de altura y el desarrollo de 104 viviendas de hasta 3 niveles y/o 8.60 metros de altura, lo anterior de conformidad con la propuesta presentada, al ubicarse el predio en una zona en proceso de desarrollo y consolidación, que permitirá el llevar a cabo un proyecto habitacional en un vacío

urbano existente, con lo que se pretende dar un aprovechamiento a la infraestructura de la zona y generar un crecimiento ordenado, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones autorizar o no lo solicitado, por lo que en caso de que el H. Ayuntamiento de Querétaro apruebe lo solicitado, es necesario se dé cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, se debe dotar de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Agua u organismo operador correspondiente, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión.
- Previo a llevar cualquier trámite ante la autoridad competente, es necesario que el Promotor garantice el acceso a la parcela 33 Z-2 P1/1 del Ejido Jurica a través de una vialidad plenamente reconocida urbanizada con conectividad a una vialidad pública con reconocimiento oficial y entregada al Municipio de Querétaro, para lo cual en caso de que para llevar a cabo dicha infraestructura sea necesario liberar la superficie de tierra requerida, esto será a costa del solicitante de lo contrario no se podrá otorgar ningún tipo de autorización para el proyecto que pretenda llevar a cabo
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente.
- Presentar los estudios de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito responsable a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Debe obtenerse de parte de la Secretaría de Movilidad, las autorizaciones correspondientes a los proyectos viales que se pretenden llevar a cabo, debiendo respetar y presentar evidencia de cumplimiento, de las condicionantes que le hayan sido impuestas para su desarrollo.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios públicos recreativos que tenga considerados dicha dependencia debido a la falta de dichos equipamientos, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por el Ayuntamiento lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo con el fin de evitar que con el beneficio otorgado se genere especulación con el predio.

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación a la dependencia emisora del pase de caja correspondiente.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada el incremento de densidad solicitado.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

**12.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando 11 del presente acuerdo, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2901/2020, de fecha 17 de junio de 2020, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

**13.** En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 600 Hab/Ha y Servicios (H6S), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de suelo (CUS), Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), y Altura Máxima permitida, respecto de la parcela 33 Z-2 P1/1, identificada con clave catastral 14 01 001 22 175 003, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de junio de 2020, en el Punto 6, Apartado II, Inciso 7 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “**A C U E R D O :**

**PRIMERO.- SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 600 Hab/Ha y Servicios (H6S), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de suelo (CUS), Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), y Altura Máxima permitida, respecto de la parcela 33 Z-2 P1/1, identificada con clave catastral 14 01 001 22 175 003, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el **considerando 11** del presente Acuerdo.

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

**TERCERO.** El solicitante deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **considerando 11** del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente Instrumento deberá de protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, que previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, emita las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y deriven de dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento del pago, el cual deberá ser cubierto ante la Secretaría de Finanzas por el promotor, debiendo presentar la constancia que así lo acredite ante la Secretaría del Ayuntamiento, para la publicación del presente Acuerdo en los medios oficiales.

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

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

#### **TRANSITORIOS:**

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

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

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

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Instituto de Ecología y Cambio Climático, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y al C. Víctor David Mena Aguilar."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 DE JUNIO DE 2020 DOS MIL VEINTE, 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:**

**CERTIFICO:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de noviembre de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 01 138 009, Delegación Municipal Epigmenio González, el cual a la letra señala:

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

**CONSIDERANDO:**

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

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

3.- El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

4.- La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.

5.- Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.

6.- 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.

7.- A través de los escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento, en fechas 15 de enero y 18 de febrero de 2021, signados por el ciudadano Elías Enrique Maqueda Morales, representante legal de la persona moral denominada “The View Soluciones Inmobiliarias” S.A. de C.V., se solicita el cambio de Uso de Suelo, la modificación a los parámetros normativos, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), y el incremento a la altura máxima permitida para el predio ubicado en Avenida La Vista, lote 26, manzana 3, del fraccionamiento “La Vista Residencial” Etapa 2, de la ciudad de Santiago de Querétaro; radicándose dicha solicitud en los archivos de la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente **019/DAI/2021**.

**8.-** Se acredita la personalidad del solicitante y la propiedad del predio a través de los siguientes Instrumentos Públicos:

**8.1.-** Mediante la Escritura Pública número 3,126, de fecha 15 de febrero de 2018, otorgada ante la fe del Licenciado Alfonso Fernando González Rivas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 36, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la constitución de la sociedad mercantil denominada "Premium Dry Cleaners" S.A. de C.V.; documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el número de folio mercantil electrónico N-2018032961, en fecha 25 de abril de 2018.

**8.2.-** Mediante la Escritura Pública número 379, de fecha 24 de julio de 2020, pasada ante la fe del Licenciado José Landeros Arteaga, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 13, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria Totalitaria celebrada en fecha 17 de julio de 2020, por la persona moral "Premium Dry Cleaners", señalando en la Cláusula Cuarta, la aprobación del cambio de denominación por "The View Soluciones Inmobiliarias" S.A. de C.V., ratificando el nombramiento del ciudadano Elías Enrique Maqueda Morales como administrador único de la sociedad mercantil. Documento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número N-2018032961, de fecha 5 de noviembre de 2020.

**8.3.-** Mediante la Escritura Pública número 37,894, de fecha 20 de diciembre de 2018, documento pasado ante la fe del Licenciado José María Hernández Ramos, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 25, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la protocolización del Cambio de Uso de Suelo, respecto del inmueble identificado como Lote número 26, de la manzana 3, ubicado en el fraccionamiento La Vista Residencial en la ciudad de Querétaro, así como el contrato de compraventa, respecto del predio anteriormente mencionado. Documento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 374645/3, de fecha 29 de abril de 2019.

**8.4.-** Mediante la Escritura Pública número 381, de fecha 24 de julio de 2020, pasada ante la fe del Licenciado José Landeros Arteaga, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 13, de la Demarcación Notarial de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la aportación de inmuebles que celebra el señor Fernando Áviles Tostado, y de una segunda parte, la persona moral denominada "The View Soluciones Inmobiliarias" S.A. de C.V., respecto del Lote de terreno número 26, de la manzana 3, etapa 12, del fraccionamiento "La Vista Residencial" de la ciudad de Santiago de Querétaro. Escritura Pública que de conformidad con la Constancia de Trámite expedida en fecha 3 de febrero de 2021, por el Licenciado José Landeros Arteaga, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 13, de la ciudad de Santiago de Querétaro, se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, por lo que, queda el promotor condicionado a presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor a dos meses contados a partir del día siguiente de su aprobación, la constancia de inscripción anteriormente referida.

**9.-** A través del oficio SAY/DAI/1025/2021, el Licenciado Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del estudio técnico correspondiente. La cual remitió la Opinión Técnica con Folio 070/21, a través del oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0614/2021, recibido en fecha 22 de septiembre de 2021, del cual se desprende lo siguiente:

**“...ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Elías Enrique Maqueda Morales, Representante Legal de "The View Soluciones Inmobiliarias" S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo a Habitacional con densidad de población de 610 hab./ha., con un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3 y un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 70%, para el lote de terreno número 26, manzana 3, etapa 12, ubicado en el Fraccionamiento denominado "La Vista Residencial", identificado con clave catastral 140108401138009, Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo la construcción de un proyecto condominal habitacional edificado en cuatro niveles contemplando el área de estacionamiento en planta baja.

2. Por medio de la escritura pública número 3,126 de fecha 15 de febrero de 2018, pasada ante la fe del Lic. Alfonso Fernando González Rivas, Notario Titular de la Notaría Pública número 36 de la Demarcación Notarial de la ciudad de Querétaro, comparecen los señores Elías Enrique Maqueda Morales y José Luis Ruiz Velasco Sánchez, con el objeto de formalizar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Premium Dry Cleaners", señalando en el Resolutivo Cuarto el otorgamiento de un poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y actos de dominio a favor del señor Elías Enrique Maqueda Morales. Documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento para atención.

3. Mediante la escritura número 37,894 de fecha 20 de diciembre de 2018, documento pasado ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría Pública número 25 de la Demarcación Notarial de la ciudad de Querétaro, se hace constar la Protocolización del Cambio de Uso de Suelo solicitado por el Municipio de Querétaro, representado por el Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, y la Lic. Atziri Alejandra Pulido Briseño, en su carácter de Secretario Adjunto y Secretaría de Administración,

respectivamente, respecto del inmueble identificado como Lote de terreno número 26 de la manzana 3, ubicado en Avenida La Vista del fraccionamiento La Vista Residencial en la ciudad de Querétaro, así como el Contrato de Compraventa que celebran por una parte el Municipio de Querétaro, representado por el Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, y la Lic. Atziri Alejandra Pulido Briseño, en su carácter de Secretario Adjunto y Secretaría de Administración, respectivamente, y el señor Fernando Áviles Tostado respecto del predio anteriormente mencionado. Documento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00374645/0003 de fecha 29 de abril de 2019.

4. A través de la escritura número 379 de fecha 24 de julio de 2020, documento pasado ante la fe del Lic. José Landeros Arteaga, Notario Público Titular de la Notaría número 13 de la Demarcación Notarial de la ciudad de Querétaro, comparece el señor Irwing Martínez Unzaga, en su calidad de Delegado Especial de la persona moral denominada "Premium Dry Cleaners", con el objeto de generar la Protocolización de una Asamblea General Extraordinaria Totalitaria celebrada con fecha de 17 de julio de 2020 por la persona moral "Premium Dry Cleaners", señalando en la Cláusula Cuarta, la aprobación del cambio de nombre de la sociedad propuesto por el C. Elías Enrique Maqueda Morales, por lo que desde este momento la sociedad denominada "Premium Dry Cleaners", cambia de denominación por la de "The View Soluciones Inmobiliarias" S.A. de C.V., ratificando dentro de la Cláusula Séptima el nombramiento del C. Elías Enrique Maqueda Morales como Administrador Único de la sociedad mercantil. Documento inscrito ante el Registro Público del Comercio de Querétaro bajo el número de control interno 202000208883 de fecha 05 de noviembre de 2020.

5. Mediante la escritura pública número 381 de fecha 24 de julio de 2020, documento pasado ante la fe del Lic. José Landeros Arteaga, Notario Público Titular de la Notaría número 13 de la Demarcación Notarial de la ciudad de Querétaro, se hace constar la Aportación de inmuebles que celebra el señor Fernando Áviles Tostado, y de una segunda parte, la persona moral denominada "The View Soluciones Inmobiliarias" S.A. de C.V., representada en acto por el Administrador único, el señor Elías Enrique Maqueda Morales, respecto del Lote de terreno número 26 de la manzana 3, etapa 12, ubicado en el fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Vista Residencial" en la ciudad de Querétaro. Documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

Conforme a lo señalado en la escritura anteriormente referida, el predio en estudio cuenta con una superficie de 618.639 m<sup>2</sup> y se identifica con clave catastral 14 01 084 01 138 009.

6. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19 el 10 de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que el predio en estudio se encuentra localizado en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 150 Hab./Ha. (H1.5).

7. De conformidad con el Plano de Relotificación del Fraccionamiento "La Vista Residencial" EXP.04/19 autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro con fecha de 06 de febrero de 2019, indica que el predio en estudio forma parte de la superficie total de 8,286.066 m<sup>2</sup> señalada dentro de la Tabla de Áreas Etapa 12 como Área de Donación del fraccionamiento, contemplada para uso de Equipamiento Urbano.

8. Cabe destacar que mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 01 de julio de 2016, el H. Ayuntamiento del Municipio Querétaro autorizó la enajenación y el cambio de uso de suelo de 45 predios propiedad del Municipio de Querétaro, dentro de los cuales se consideró al predio en estudio ubicado en Avenida La Vista, La Vista Residencial e identificado con clave catastral 14 01 084 01 138 009 y superficie de 618.63 m<sup>2</sup>, autorizando el cambio de uso de suelo para dicho predio a uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S).

9. Derivado de lo referido en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Informe de Uso de Suelo IUS202011193 de fecha 09 de noviembre de 2020, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional con densidad de población de 150 Hab./Ha. (H1.5), que una analizada su petición, con base en su ubicación y al plano autorizado de relotificación del fraccionamiento "La Vista Residencial" (EXP. 04/19 de fecha 06 de febrero de 2019), indica que el predio se ubica en el Lote 26 de la Manzana 3 y está catalogado para área de donación (Equipamiento Urbano), por lo que se determina No Viable ubicar ocho (08) departamentos.

10. El fraccionamiento La Vista Residencial se localiza en la parte norte de la Delegación Municipal Epigmenio González, el cual corresponde a un desarrollo habitacional para vivienda de tipo residencial medio, en el que se han desarrollado proyectos habitacionales generados bajo régimen de propiedad en condominio y construcciones para vivienda unifamiliar, destacando que dicho fraccionamiento colinda con los fraccionamientos El Refugio y Ampliación El Refugio, desarrollados con una densidad de población

similar a la asignada para el fraccionamiento, contando con conexión vial de manera directa a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria urbana de carácter metropolitano, que sirve de enlace entre la zona oriente y poniente de la ciudad, desarrollada en seis carriles de circulación a contraflujo, generada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con un área al centro que divide ambos sentidos de circulación, la cual a su vez cumple la función de camellón central.

11. El predio en estudio se ubica al interior del fraccionamiento La Vista Residencial, en una zona en proceso de consolidación con un bajo nivel de ocupación de suelo, la cual aún no ha sido desarrollada, que de conformidad al plano autorizado de Relotificación del Fraccionamiento "La Vista Residencial", el Lote 26 de la Manzana 3 cuenta con frente a la vialidad denominada Avenida La Vista, considerada para su desarrollo en cuatro carriles de sección amplia con circulación vehicular en ambos sentidos, divididos por un camellón central, colindando el predio con macrolotes contemplados para desarrollos habitacionales bajo el régimen de propiedad en condominio, los cuales aún no han sido desarrollados y la zona se encuentra en proceso de desarrollo, en una zona que cuenta con infraestructura que no es utilizada, y con el desarrollo del proyecto propuesto, se dará la ocupación de un vacío urbano y se dará uso a la infraestructura existente.

12. De acuerdo con la petición presentada, el promotor solicita el cambio de uso de suelo a Habitacional con densidad de población de 610 Hab./Ha., así como la modificación de la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.7 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.0, con la finalidad de poder llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional bajo régimen de propiedad en condominio de tipo condominio vertical que de acuerdo a su propuesta de proyecto presentada considera una edificación de 05 niveles, contemplando en planta baja el estacionamiento con capacidad para 18 vehículos, considerando del primer nivel al cuarto nivel 2 viviendas por nivel, más un área considerada para roof garden donde se incluyen áreas de convivencia, no obstante, en caso de ser autorizado por el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro lo solicitado, el promotor debe dar cumplimiento con la normatividad vigente, así como lo referente al cumplimiento al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente, que incluya la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad y uso, conforme a los parámetros asignados y a los lineamientos del Código Urbano del Estado de Querétaro.

13. Derivado de la petición del cambio de uso de suelo a Habitacional con densidad de población de 600 Hab./Ha., conforme a la densidad de población de 610 Hab./Ha. solicitada y dada la superficie de 618.639 m2 con que cuenta el predio en estudio, el promotor estaría en posibilidad de desarrollar hasta B viviendas, lo cual representa un incremento de 6 viviendas adicionales respecto a lo actualmente autorizado por el H. Ayuntamiento en donde se aprobó una densidad de población de 200 hab./ha. para el predio.

14. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, el predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 150 Hab./Ha. (H1.5), no obstante, de conformidad con el Plano de Relotificación del Fraccionamiento "La Vista Residencial", el predio en estudio forma parte de la superficie de áreas de Donación del fraccionamiento, contemplada para uso de Equipamiento Urbano y toda vez que el uso de Equipamiento no cuenta con parámetros normativos asignados, el promotor considera la modificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), así como la asignación de altura máxima de construcción, quedando conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Altura máxima	---	20.00 metros	20.000 metros
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	---	0.7	+0.7
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	---	3.0	+3.0

15. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se pudo observar que el predio se encuentra ubicado al interior del desarrollo habitacional denominado La Vista Residencial, localizándose el predio en una zona en proceso de desarrollo, observando que el predio se encuentra actualmente libre de construcción, observando la presencia abundante de vegetaciones como arbustos y matorrales en su interior, adicionalmente se tiene que si bien no se observó la existencia de servicio e infraestructura al interior del predio en estudio, el fraccionamiento cuenta con la infraestructura necesaria para su desarrollo, así como servicios de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, alumbrado público en las vialidades ya desarrolladas.

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el Lote 26, Manzana 03, Etapa 12, ubicado en Avenida La Vista s/n, La Vista Residencial, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 138 009 y con superficie de 618.63 m2, Delegación Municipal Epigmenio González, cuenta con las condiciones y características adecuadas para que de así determinarlo el H. Ayuntamiento, se otorgue la modificación de uso de suelo a uso Habitacional con densidad de población de 610 Hab./Ha., así como la modificación de la

normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.7, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.0. y asignación de altura máxima de construcción a 20.00 metros, lo anterior al ubicarse el predio en una zona en proceso de desarrollo, en la cual se dará la ocupación de un vacío urbano, dando uso a la infraestructura con que cuenta el fraccionamiento, la cual no se aprovecha en su totalidad, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades autorizar lo solicitado, y en caso de que se otorgue la autorización, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, debiendo garantizar la dotación al interior del predio para su actividad, ya que no se permitirá el uso de la vía pública, dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio se debe coordinar con la Secretaría de Movilidad, así como con la Secretaría de Obras Públicas Municipales, a fin de que se determine su participación de manera proporcional, en los proyectos de infraestructura vial integrales que se tengan considerados a llevar a cabo en la zona, debiendo llevar a cabo el convenio marco de concertación en el que se indique la participación del propietario en dichas obras y para lo cual debe presentar ante la instancia municipal correspondiente previo a llevar a cabo cualquier trámite que le permita llevar a cabo su proyecto el visto bueno emitido por las dependencias correspondientes, y en el que se señale que se ha dado cumplimiento a las obligaciones que le hayan sido impuestas.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio debe dotar al predio con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del mismo a las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Previo al desarrollo de cualquier proyecto en el sitio, el propietario del predio, debe coordinarse con la empresa desarrolladora del fraccionamiento y con el Organismo Operador del Agua en el fraccionamiento, a fin de que participe de manera proporcional en el desarrollo de infraestructura necesaria para el saneamiento de agua en la zona.
- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- El presente no autoriza la propuesta del proyecto presentado, por lo que se debe presentar el proyecto ante la instancia y/o autoridad correspondiente para su autorización, debiendo presentar la información que le sea requerida.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participen de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo, así como la modificación de la normatividad por zonificación solicitada ante el H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros normativos asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación al área emisora del pase de caja correspondiente.

- En caso de que el cambio de uso de suelo, así como la modificación de la normatividad por zonificación solicitada genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del promotor, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado el cambio de uso de suelo, así como la modificación de la normatividad por zonificación solicitada.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.

**10.-** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el **considerando 9**, y 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/0591/2021**, de fecha 3 de noviembre de 2021, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

**11.-** En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, 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, que se considera viable el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 01 138 009, Delegación Municipal Epigmenio González, conforme a lo estipulado en el **considerando 9**, del presente Acuerdo..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de noviembre de 2021, en el Punto 4, Apartado VI, Inciso 11, del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

**"...ACUERDO:**

**PRIMERO.- SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 01 138 009, Delegación Municipal Epigmenio González; de conformidad con la opinión técnica citada en el **considerando 9**, del presente Instrumento.

**SEGUNDO.** De conformidad con el oficio **DI/2019/471**, de fecha 28 de enero del 2019, signado por la Licenciada Erika María Terán Cedillo, Directora de Ingresos, previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro aplicable al momento de su notificación. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación del promotor

presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

**TERCERO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo al promotor, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

**CUARTO.** Una vez que el solicitante, cuente con los cumplimientos al Transitorio **PRIMERO** así como los resolutivos **SEGUNDO** y **TERCERO** del presente Instrumento, tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **considerando 9** del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el **considerando 9** del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEXTO.** Se instruye al promotor del acto administrativo para que una vez notificado y sabedor del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo de 30 días naturales a la Dirección de Catastro para realizar la entrega de avalúo hacendario original emitido por Valuador con registro en el Estado de Querétaro, con la finalidad de que dicha Unidad Administrativa le informe si se generó excedente de valor catastral resultado del último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado. Una vez obtenido el resultado, el promotor deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberá liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021.

**SÉPTIMO.** Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

#### **TRANSITORIOS:**

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

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González, Consejería Jurídica Municipal, y a la persona moral denominada "The View Soluciones Inmobiliarias" S.A. de C.V., a través de su representante legal."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 9 DE NOVIEMBRE DE 2021, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE 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 24 de agosto del 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 04 008 02 055 001, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, que a la letra señala:

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

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

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

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

3. Los Cambios de Uso de Suelo y la Modificación a la Normatividad por Zonificación, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo estipulado por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.

4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 31 de enero del año 2020, signado por la ciudadana María Paz Rangel Gómez, quien con respecto al predio ubicado en la Comunidad Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con clave catastral 14 04 008 02 055 001, solicita el cambio de uso de suelo a Industria Ligeras, radicándose en el expediente **023/DAI/2020**.

6. La solicitante acredita la propiedad del predio mediante Título de Propiedad número 8250, de fecha 24 de mayo de 2018, expedido por el Registro Agrario Nacional, por instrucciones del Ciudadano Enrique Peña Nieto, en ese entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo ejemplar de ley se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 592064/1, el día 09 de agosto de 2018.

7. De conformidad con lo establecido en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de abril de 2014, y publicado en la Gaceta Municipal número 36, Tomo II, de fecha 13 de mayo de 2014, señala que el predio en estudio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) número 30 denominada “Zona Urbana de Buenavista” en la que se contempla una política urbana, cuyo objetivo es propiciar el desarrollo sustentable.

8. Mediante oficio SAY/DAI/826/2020, de fecha 05 de junio de 2020, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la emisión del Estudio Técnico correspondiente a la petición planteada. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la

Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0207/2021, de fecha 11 de marzo de 2021, el Estudio Técnico con folio 027/21, de la cual se desprende lo siguiente:

**“... ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. María Paz Rangel Gómez solicita el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso de suelo de Industria Ligera (IL), para la fracción 1 de la Parcela 316 Z07 P1/1, del Ejido Buena Vista; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior, tiene como finalidad destinar el predio para llevar a cabo un proyecto que permita el establecimiento de industria ligera en el sitio para poder negociar el predio.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 316 Z07 P1/1 del Ejido Buenavista en el Municipio de Querétaro con una superficie de 6-39-14.170 ha. a favor de Rangel Gómez María Paz, mediante Título de Propiedad número 000000008250 de fecha 24 de mayo de 2020, documento emitido por el Registro Agrario Nacional, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00592064/0001 de fecha 09 de agosto de 2018.

3. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del 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, modificado el 11 de marzo de 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan de Desarrollo 007/00002 de fecha 22 de abril de 2008, indica que el predio en estudio se encuentra localizado en una zona de Preservación Ecológica Agrícola.

4. Con fecha 11 de diciembre de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorga el Dictamen de Uso de Suelo DUS201911815, respecto al predio en estudio, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) y que con base a su ubicación y que de acuerdo a la tabla de normatividad de usos de suelo que acompaña al Plan Parcial antes mencionado, lo pretendido está considerado como uso prohibido; por lo que se dictamina no factible la ampliación al dictamen de uso de suelo para una industria, motivo por el cual se solicita ante el H. Ayuntamiento, se otorgue la modificación de uso de suelo.

5. Adicionalmente y de conformidad con lo establecido en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de abril de 2014, y publicado en la Gaceta Municipal no. 36 Tomo II de fecha 13 de mayo de 2014, señala que el predio en estudio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) número 30 denominada "Zona Urbana de Buenavista" en la que se contempla una política urbana, cuyo objetivo es propiciar el desarrollo sustentable de los usos compatibles para amortiguar los conflictos e impactos ambientales de acuerdo al crecimiento natural de la población, sus aspectos culturales y sociales ligados al uso actual del suelo y a los instrumentos de planeación urbana vigentes en el Municipio.

6. Posteriormente con fecha 03 de junio de 2020 la Dirección de Ecología mediante oficio SEDES/DEM/211/2020 señala que el predio identificado como Fracción 1 de la parcela 316 Z-/ P1/1 Ejido Buenavista está ubicado dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 30 "Zona Urbana de Buenavista" con política urbana.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro con fecha 09 de septiembre de 2020 emite la subdivisión de predios FUS202000164 en donde se determina factible la autorización para subdividir el predio de su propiedad que cuenta con una superficie total de 63,914.172 m2 en tres fracciones conforme a lo siguiente:

- FRACCIÓN: 1 superficie 56,300.258 m2
- FRACCIÓN: 2 superficie 6,317.270 m2
- FRACCIÓN: 3 superficie 1,296.644 m2

8. Conforme a la propuesta del solicitante, en el predio en estudio se pretende llevar a cabo un proyecto de tipo Industrial, en el que se considera de acuerdo al proyecto presentado, realizar una lotificación que considera un circuito vial, 31 lotes con superficies diversas para actividades industriales, 14 lotes para actividades comerciales y/o de servicios, sin que en la propuesta se defina el tipo de actividades y/o procesos industriales que se pretendan llevar a cabo en el sitio.

9. Cabe destacar que la solicitante presenta estudios ambientales, hidrológicos y de impacto urbano emitidos por una consultoría, documentos que deben ser verificados y validados por las autoridades competentes para el desarrollo de su proyecto.
10. Respecto a las actividades industriales, se hace notar que si bien se deben fomentar como factor principal de la generación de empleos, este debe ser controlado, regulado y ordenado en función de la presencia de los parques industriales y de la disponibilidad de recursos y de servicios e infraestructura, de la zona en la que se ubica el predio, no obstante el predio en estudio se localiza en una zona destinada para actividades habitacionales, en donde si bien se han establecido actividades comerciales y de servicios, así como bodegas, los procesos de maquila y producción, conllevan actividades adicionales, así como la modificación de la estructura urbana, y vial, la cual debe ser garantizada por el desarrollador.
11. El acceso al predio en estudio, se da a través de una vialidad secundaria desarrollada a base de terracería que se encuentra en mal estado de conservación, la cual cuenta con un carriles a contraflujo, de igual manera se puede acceder por una vialidad secundaria Plaza Revolución desarrollada a base de terracería, vialidades que comunican con la comunidad San José Buena Vista y Avenida Paseo de la República.
12. Con la finalidad de garantizar la accesibilidad al predio a través de vialidades que cuenten con condiciones para llevar a cabo en el sitio actividades como las pretendidas, el solicitante manifiesta mediante escrito de fecha 25 de febrero de 2021, su compromiso de garantizar el acceso al predio desde la Carretera Federal 111 que va a San Miguel de Allende hasta el predio en estudio.
13. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio cuenta con frente a una vialidad que corresponde a un derecho de paso interparcelario desarrollada a base de terracería, carente de urbanización e infraestructura y reconocimiento vial, careciendo de banquetas y guarniciones al frente del predio. Adicionalmente se observa que el predio se encuentra libre de construcción en la fracción en la que se pretende llevar a cabo el proyecto de tipo industrial existiendo vegetación al interior del predio, no así en la fracción poniente de la misma parcela en la cual se han establecido viviendas de tipo unifamiliar desarrolladas en 1 y dos niveles, adicionalmente se tiene que en la colindancia norponiente del predio se localiza una escuela de nivel medio básico y al norte del predio actividades de almacenaje y reciclado, así mismo se observa que en la colindancia oriente del predio corre en sentido sur a norte una línea de energía eléctrica, no observándose la existencia de infraestructura hidráulica y/o sanitaria en la zona, así mismo al nororiente del predio a una distancia aproximada de 275.00 metros, se ubica la carretera San Miguel de Allende - Buenavista en las que se han establecido actividades comerciales y de servicios, así como servicios de borde.

#### **OPINION TECNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que la fracción 1 de la Parcela 316 Z 07 P 1/1, del Ejido Buenavista, con superficie de 56,300.258 m<sup>2</sup> identificado con clave catastral 14 04 008 02 055 001; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuenta con condiciones de superficie para que en caso de que el H. Ayuntamiento así lo considere, se apruebe la modificación de uso de suelo a uso Industrial para el predio en estudio, derivado del compromiso de garantizar la accesibilidad al sitio desde la Carretera Federal 111 que va a San Miguel de Allende, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones, el aprobar el cambio de uso de suelo solicitado, y en caso de que se autorice, es necesario se dé cumplimiento a lo siguiente:

- Previo al desarrollo de su proyecto, se debe garantizar el acceso al predio a través de la vialidad pública urbanizada y legalmente reconocida por el Municipio de Querétaro, para lo cual el solicitante y/o propietario de la tierra, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona considerando la totalidad del frente de su predio en su colindancia sureste hasta la Carretera Federal 111 San Miguel de Allende - Querétaro, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad municipal le autorice, en donde en caso de requerir adquirir tierra para el desarrollo de la misma, debe ser a costa del promotor, así como solicitar el reconocimiento de las vialidades y su transmisión al Municipio de Querétaro a título gratuito, a fin de ser incorporadas a la estructura vial de la zona, debiendo obtener previamente las Licencias correspondientes para la ejecución de la vialidad.
- Garantizar la dotación de las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar a la parcela de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas, según corresponda, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, los propietarios deben presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la

dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.

- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas en que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, además de efectuar las acciones necesarias para la mitigación de riesgo de inundación en la zona, señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda generar.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción, así como realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular a la vialidad que da acceso al predio, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad le autorice, destacando que el costo de las obras correrán por cuenta del promotor.
- A fin de mitigar el impacto ambiental, el desarrollador debe solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, derivados de la manifestación de impacto ambiental correspondiente.
- Presentar un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible de inundación, a fin de que se determinen las medidas que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión.
- Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal correspondiente, con el desarrollo del proyecto conforme a los lineamientos previstos por el Código Urbano del estado de Querétaro.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, en donde la participación requerida será definida por las dependencias referidas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento a la participación, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla única de Gestión.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo y parámetros normativos originales del predio asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría de Gobierno.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.

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

**9.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el **considerando 8** del presente Acuerdo, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.”. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/4474/2021**, de fecha 18 de agosto de 2021, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

**10.** En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, 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, que considera viable que se autorice el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 04 008 02 055 001, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de agosto de 2021, en el Punto 5, apartado IV, inciso 8 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **ACUERDO:**

**PRIMERO.- SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 04 008 02 055 001, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, conforme al Estudio Técnico citado en el considerando 8 del presente instrumento.

**SEGUNDO.-** De conformidad con el oficio DI/2019/471, de fecha 28 de enero del 2019, signado por la Licenciada Erika María Terán Cedillo, Directora de Ingresos, previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro aplicable al momento de su notificación. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación de la solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

**TERCERO.-** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo a la solicitante, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

**CUARTO.** La solicitante tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del Considerando 8 del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 8 del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**SÉXTO.** Se instruye al promotor del acto administrativo para que una vez notificado y sabedor del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo de 30 días naturales a la Dirección de Catastro para realizar la entrega de avalúo hacendario original emitido por Valuador con registro en el Estado de Querétaro, con la finalidad de que dicha Unidad Administrativa le informe si se generó excedente de valor catastral resultado del último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado. Una vez obtenido el resultado, el promotor deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberá liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021.

**SÉPTIMO.** Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente Acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

#### **TRANSITORIOS:**

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

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Unidad Municipal de Protección Civil, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la ciudadana María Paz Rangel Gómez.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE AGOSTO DEL 2021, 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 DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;**

**C E R T I F I C O:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de noviembre de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 01 004 160, Delegación Municipal Epigmenio González**, el que textualmente señala:

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

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

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

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

3.- El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les den origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria y/o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

4.- La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.

5.- Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.

6.- 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.

7.- Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 15 de enero de 2021, la ciudadana Rosa María Canchola Rodríguez, Representante Legal de “Ajax Inmobiliaria”, S.A. de C.V., solicitó el Cambio de Uso de Suelo de H2 (Habitacional hasta 200 hab./ha), frente a Corredor Urbano (CoU) a H3 (Habitacional hasta 300 hab./ha), para el predio ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra 0, S/N, Fraccionamiento Residencial El Refugio, Lote 160, de la Manzana 3, con superficie de 1,961.74 metros cuadrados e

identificado con clave catastral 14 01 084 01 004 160, en la Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, bajo el expediente número **015/DAI/2021**.

**8.-** La persona moral "Ajax Inmobiliaria", S.A. de C.V., acredita su legal constitución mediante el Testimonio de la Póliza número 3,045, de fecha 10 de diciembre de 2013, otorgada ante la fe del Licenciado Gerardo Vicente Estrada Alvarado, Corredor Público número 3, del Estado de Guanajuato, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio mercantil 45882-1, el día 24 de enero de 2014, así como la personalidad con la que se ostenta su Representante Legal, ciudadana Rosa María Canchola Rodríguez, con su nombramiento como Gerente de la sociedad, y a quien se le otorgaron las siguientes facultades de representación: i) Poder General para Pleitos y Cobranzas; y ii) Poder General para Actos de Dominio.

**9.-** La ciudadana Rosa María Canchola Rodríguez, Representante Legal de "Ajax Inmobiliaria", S.A. de C.V., acredita la propiedad del predio objeto del presente instrumento, mediante el testimonio de la Escritura Pública número 34,468, de fecha 11 de abril de 2014, otorgada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 06, de la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00319195/0007, el día 09 de julio de 2014.

**10.-** En fecha 05 de agosto de 2021, se ingresó escrito en alcance signado por la ciudadana Rosa María Canchola Rodríguez, Representante Legal de "Ajax Inmobiliaria", S.A. de C.V., mediante el cual modifica su solicitud inicial de fecha 15 de enero de 2021, requiriendo únicamente la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.60, Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) a 3.2 y la Altura Máxima Permitida a 52 metros, para el predio ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra 0, S/N, Fraccionamiento Residencial El Refugio, Lote 160, de la Manzana 3, con superficie de 1,961.74 metros cuadrados e identificado con clave catastral 14 01 084 01 004 160, en la Delegación Municipal Epigmenio González.

**11.-** A través de los oficios número SAY/DAI/0173/2021 y SAY/DAI/1051/2021, el Licenciado Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al Maestro en Derecho Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, la emisión del estudio técnico correspondiente a la petición en comento. Remitiéndose la Opinión Técnica con Folio 090/21, a través del oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0724/2021, recibido en fecha 28 de septiembre del año 2021, de la cual se desprende lo siguiente:

**"...ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Rosa María Canchola Rodríguez, Representante Legal de "Ajax Inmobiliaria" S.A. de C.V., solicita la modificación de parámetros normativos respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelos (COS) de .6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.2 y Altura Máxima de construcción de 10 niveles más 3 sótanos de estacionamiento, 52 metros de altura máxima con sótanos incluidos, para el predio ubicado en el Anillo Vial Fray Junípero Serra s/n, Fraccionamiento Residencial El Refugio, identificado como Lote 160 de la Manzana 3 con clave catastral 14 01 084 01 004 160 y con una superficie de 1,971.74 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior con la finalidad de poder llevar a cabo una edificación de oficinas con locales comerciales (126 oficinas y 08 locales comerciales), a desarrollarse en un edificio vertical que contaría con 03 niveles en sótano para estacionamiento, área comercial en planta baja y 09 niveles de oficinas.

2. Mediante la escritura pública número 3,045 de fecha 10 de diciembre de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Gerardo Vicente Estrada, Corredor Público número 03 del estado de Guanajuato, comparecen Rafael Gallegos Rodríguez, Rafael Gallegos Canchola, así como Rosa María Canchola Rodríguez, Jesús Alberto Gallegos Canchola y Adrián Alejandro Gallegos Canchola, con el objeto de formalizar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Ajax Inmobiliaria", designando dentro de la Cláusula Transitoria Cuarta Segunda como Gerentes de la sociedad a Rafael Gallegos Rodríguez y a Rosa María Canchola Rodríguez, otorgándoles todas las facultades para actos de administración, para pleitos y cobranzas. Documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio 45882 de fecha 17 de enero de 2014.

3. A través de la escritura número 34,468 de fecha 11 de abril de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Público Titular de la Notaría número 06 de la Demarcación Notarial de la ciudad de Querétaro, comparecen de una parte el señor Raúl Leonel Osorio Cacho, representado en este acto por el señor Adolfo Grego Micha, y el señor Adolfo Grego Micha por propio derecho, y de la otra parte la Sociedad Mercantil denominada "Ajax Inmobiliaria" S.A. de C.V., representada en este acto por el señor Jesús Alberto Gallegos Canchola, con el objeto de formalizar el Contrato de Compra-venta respecto del inmueble ubicado en el Lote de terreno número 160 de la Manzana 3 en la Avenida Fray Junípero Serra sin número, Segunda Etapa del Fraccionamiento denominado Residencial El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00319195/0007 de fecha 09 de julio de 2014.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad anteriormente referida, el predio en estudio cuenta con una superficie de 1,961.70 m<sup>2</sup> y se identifica con clave catastral 14 01 084 01 004 160.

4. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que el predio en estudio se encuentra localizado en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), frente a Corredor Urbano (CoU).

5. Derivado de lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Informe de Uso de Suelo IUS202011140 de fecha 18 de noviembre de 2020, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), frente a Corredor Urbano (CoU), que una vez analizada su petición con base al plano autorizado del fraccionamiento Residencial El Refugio con oficio no. DDU/DU/1423/2007 de fecha 20 de marzo de 2007, indica que el predio se ubica en el Lote 160 de la Manzana 3 y está catalogado para uso Corredor Urbano con condominio vertical, por lo que se determina viable ubicar una torre médica de 120 consultorios, haciéndose notar que previo a su funcionamiento deberá obtener por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano, el dictamen de uso de suelo, la factibilidad de giro así como todas las autorizaciones correspondientes, haciendo notar que deberá dar cumplimiento al área de estacionamiento al interior del predio conforme a la reglamentación vigente en la materia (Reglamento de Construcción, Artículo 355 Sección II), debiendo destinar el inmueble única y exclusivamente a los giros permitidos en la Tabla de Usos de Suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano mencionado, siendo No Viable desarrollar un proyecto de 10 niveles de altura, toda vez que de acuerdo a la normatividad por zonificación que acompaña al Plan Parcial, los coeficientes y niveles máximos de altura autorizados son los siguientes: Coeficiente de Ocupación de 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.

6. De conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de abril de 2014, y publicado en la Gaceta Municipal no. 36 Tomo II de fecha 13 de mayo de 2014 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro no. 27 de fecha 16 de mayo de 2014 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio con fecha 08 de septiembre de 2014, señala que el predio en estudio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) número 100 denominada "Zona Urbana de Querétaro", en la que se contempla una política de uso urbano, cuyo objetivo es el de propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad de Querétaro, para amortiguar los conflictos e impactos ambientales, en concordancia con el crecimiento natural de la población, y a la normatividad e instrumentos de planeación urbana vigentes, debiendo proteger la cubierta vegetal en los sitios donde haya una restricción o condicionante emitida por una autoridad federal, estatal o municipal, en donde está permitido desarrollar usos urbanos, los cuales se ajustarán de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de planeación urbana vigentes del Municipio de Querétaro.

7. El Lote 160 de la Manzana 03 del Fraccionamiento Residencial El Refugio se localiza en la parte norte de la Delegación Municipal Epigmenio González, en una zona en proceso de consolidación con un alto nivel de ocupación de suelo, destacando que en los predios con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra se han establecido actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, al estar considerada como una vialidad primaria urbana de carácter metropolitano, que debido a la conectividad y a las características urbanas con que cuenta, predominan las actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad en los predios que cuentan con frente a la vialidad citada, lo que permite satisfacer las necesidades de los residentes de la zona así como de la población en general.

8. El acceso al predio en estudio se genera a través y de manera directa al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria urbana de carácter metropolitano, que sirve de enlace entre la zona oriente y poniente de la ciudad, desarrollada en seis carriles de circulación a contraflujo, generada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con un área al centro que divide ambos sentidos de circulación la cual a su vez cumple la función de camellón central, contando con elementos de incorporación hacia los lotes ubicados en la zona que van ejecutando los propietarios al frente de sus predios a medida que se desarrollan, por lo que es necesario que los propietarios de los predios en estudio lleven a cabo las obras de infraestructura correspondiente que permitan garantizar una accesibilidad al interior de los predios y su incorporación de los predios hacia la vialidad de manera segura, de conformidad con el proyecto y las características que le sean autorizadas por la Comisión Estatal de Infraestructura, en donde el costo de las obras que se deban llevar a cabo, serán a costa del promotor, derivado de lo cual, es necesario que previo a llevar cualquier tipo de desarrollo al interior del inmueble, se debe obtener el alineamiento carretero por parte de la Comisión Estatal de Infraestructura, así como obtener el Dictamen de impacto de Movilidad, emitido por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, debiendo ejecutar a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas, incluyendo la ejecución de banquetas, guarniciones y pavimentos.

9. De conformidad con la petición presentada, el promotor solicita la modificación de la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.60, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.20 y la Altura Máxima permitida a 10 niveles en 52 metros para poder llevar a cabo una torre de oficinas con locales comerciales (126 oficinas y 08 locales comerciales), desarrollado en un edificio vertical contando con 03 niveles en sótano para estacionamiento, área comercial en planta baja y 09 niveles de oficinas, para lo cual presenta una propuesta a nivel esquemático del proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio, el cual corresponde a una edificación a desarrollar en diez niveles a partir del nivel cero de banqueta contemplando una altura máxima de construcción de 40.50 metros, así como tres niveles en sótano, conectados a través de un bloque de servicios, escaleras y dos elevadores, el cual considera los siguientes espacios de distribución:

- Planta Sótano Nivel 1-3: Área de estacionamiento con capacidad para 63 vehículos por nivel.
- Planta Baja: Vestíbulo, 08 locales comerciales y 24 cajones de estacionamiento.
- Planta Nivel 1-9: 14 oficinas por nivel.
- Planta de Azotea: Área de máquinas y servicios.

10. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, y dado que el predio se encuentra en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), tiene asignados los siguientes parámetros: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 y Altura máxima permitida de 10.50 metros o su equivalente a 3 niveles, derivado de lo anterior y de conformidad con la petición presentada, el promotor considera la modificación a los parámetros quedando conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6	0.60	---
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	3.20	+ 1.4
Altura Máxima Permitida	10.50 m (3 niveles)	40.50 m (10 niveles)	+ 30.00 metros

11. Es de destacar que conforme a la altura de construcción, para el desarrollo del proyecto que se pretenda llevar a cabo y derivado del incremento de altura solicitado, será necesario que se de cumplimiento a lo establecido en la normatividad de altura máxima establecida en el instrumento de Planeación Urbana correspondiente que señala que: todas las edificaciones de más de 5 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación lateral que no podrá ser menor a 4 metros en cada una de sus colindancias

12. Mediante oficio número DP813/20 de fecha 10 de diciembre de 2020, firmado por el Ing. Julio César Oropeza Ferrer, Superintendente de Comisión Federal de Electricidad EPS Distribución Bajío Zona Querétaro, señala que en atención a la solicitud de Servicio de Factibilidad, informa que existe la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Ajax Inmobiliaria S.A. de C.V., que se ubica en Anillo Vial Fray Junípero Serra s/n, Fraccionamiento El Refugio, Lote 160 de la Manzana 3, en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro. Por lo que establece la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en materia de aportaciones, las obras necesarias para suministrar este servicio serán a cargo del solicitante y solo podrán determinarse al igual que el nivel de tensión de suministro, una vez que se realice la solicitud de servicio de energía eléctrica en materia de aportaciones. Indicando que esta factibilidad en caso de ser necesario, dependiendo a la demanda, la solicitud deberá ser turnada al Centro Nacional de Control de Energía (CENACE).

13. Adicionalmente, mediante oficio número AQUAA/09/01/2021 firmado por el Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera, Representante Legal de Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado S.A. de C.V., señala que no se cuenta con inconveniente que el predio ubicado en Lote 60, Manzana 3, Avenida Fray Junípero Serra sin número, Fraccionamiento Residencial El Refugio, Segunda Etapa, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, en el cual se pretende desarrollar una Torre Médica, se conecte a los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, indicando que con base a la revisión técnica practicada se determina que sí existe en la zona donde se va a ubicar el desarrollo, infraestructura para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales, sin embargo resulta necesario que para otorgarle provisionalmente la viabilidad de los servicios, se condiciona al cumplimiento por parte del peticionario, el cual deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes mencionadas dentro del presente documento, indicando que se extiende la presente constancia para la realización de los diversos trámites a cargo de la representada.

14. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que el predio en estudio cuenta con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad desarrollada en seis carriles a contraflujo, los cuales están divididos por un camellón central, donde el arroyo vehicular se genera a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, del cual se desprende un carril de desaceleración que permite el acceso al predio, desarrollado a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación contando con banquetas y guarniciones al frente del predio en mal estado de conservación. El predio actualmente se encuentra libre de construcción alguna, contando con la presencia de vegetaciones densas como arbustos, árboles y matorrales en su interior. Si bien no se observó la existencia de servicios al interior del predio, el sitio cuenta con dotación de infraestructura y servicios urbanos, como red hidráulica, sanitaria, eléctrica, alumbrado público, y servicio de transporte público continuo sobre Anillo Vial II Fray Junípero Serra, considerando que la parada del transporte público más cercana se localiza a 50 metros del predio en estudio, así mismo se observa que en la zona predominan las actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad.

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el Lote 160 de la Manzana 3 ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra s/n, Fraccionamiento Residencial El Refugio, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 004 160 y con superficie de 1,961.70 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Epigmenio González, cuenta con superficie y ubicación adecuada para que de así considerarlo el H. Ayuntamiento se otorgue la modificación de la normatividad por zonificación solicitada, respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 3.20 y la Altura Máxima permitida de 10.50 metros (3 niveles) a 40.50 metros (10 niveles), para poder llevar a cabo la

construcción de una torre de oficinas con locales comerciales. No obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades autorizar lo solicitado, y en caso de que se otorgue la autorización, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, debiendo garantizar la dotación al interior del predio para su actividad, ya que no se permitirá el uso de la vía pública, dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio se debe coordinar con la Secretaría de Movilidad, así como con la Secretaría de Obras Públicas Municipales, a fin de que se determine su participación de manera proporcional, en los proyectos de infraestructura vial integrales que se tengan considerados a llevar a cabo en la zona, debiendo llevar a cabo el convenio marco de concertación con las Secretarías referidas con apoyo de la Oficina del Abogado General, en el que se indique la participación del propietario en dichas obras y para lo cual debe presentar ante la instancia municipal correspondiente previo a llevar a cabo cualquier trámite que le permita llevar a cabo su proyecto el visto bueno emitido por las dependencias correspondientes, y en el que se señale que se ha dado cumplimiento a las obligaciones que le hayan sido impuestas.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio debe dotar al predio con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del mismo a las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad, Comisión Estatal de Aguas u Organismo Operador correspondiente según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener el Dictamen de Impacto en Movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Para el desarrollo del proyecto que se pretenda llevar a cabo y derivado del incremento de altura solicitado, será necesario que se de cumplimiento a lo establecido en la normatividad de altura máxima establecida en el instrumento de Planeación Urbana correspondiente que señala que: todas las edificaciones de más de 5 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación lateral que no podrá ser menor a 4 metros en cada una de sus colindancias.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participen de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación a la normatividad por zonificación solicitada ante el H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros normativos asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación al área emisora del pase de caja correspondiente.

- En caso de que la modificación a la normatividad por zonificación solicitada genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del promotor, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación a la normatividad por zonificación solicitada.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento....”.

**12.-** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando anterior, 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/0591/2021**, de fecha 03 de noviembre de 2021, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

**13.-** En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, 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, se considera viable el Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 01 004 160, Delegación Municipal Epigmenio González, conforme a la opinión técnica citada en el **considerando 11**, del presente acuerdo.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de noviembre de 2021, en el Punto 4, Apartado VI, Inciso 9), del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **ACUERDO:**

**PRIMERO.- SE AUTORIZA** la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 01 004 160, Delegación Municipal Epigmenio González, conforme a la opinión técnica citada en el **considerando 11**, del presente acuerdo.

**SEGUNDO.** De conformidad con el oficio **DI/2019/471**, de fecha 28 de enero del 2019, signado por la Licenciada Erika María Terán Cedillo, Directora de Ingresos, previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de acuerdo a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento de su notificación. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación de la sociedad “Ayax Inmobiliaria”, S.A. de C.V., presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

**TERCERO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo a la sociedad "Ajax Inmobiliaria", S.A. de C.V.; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

**CUARTO.** La sociedad "Ajax Inmobiliaria", S.A. de C.V., tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **Considerando 11**, del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el **Considerando 11**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEXTO.** Se instruye al promotor del acto administrativo para que una vez notificada y sabedor del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo de 30 días naturales a la Dirección de Catastro para realizar la entrega de avalúo hacendario original emitido por Valuador con registro en el Estado de Querétaro, con la finalidad de que dicha Unidad Administrativa le informe si se generó excedente de valor catastral resultado del último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado. Una vez obtenido el resultado, el promotor deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberá liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021.

**SÉPTIMO.** Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente Acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

#### **TRANSITORIOS:**

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

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Gobierno, Secretaría de Servicios Públicos, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Instituto de Ecología y Cambio Climático, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Consejería Jurídica, Delegación Municipal Epigmenio González y a la sociedad "Ajax Inmobiliaria", S.A. de C.V...".

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 09 DE NOVIEMBRE DE 2021, 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 23 de Noviembre del 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 035 023, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio**, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado en el Considerando que antecede, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les den origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria y/o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. 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.
7. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 13 de Mayo de 2020, el Contador Público José Guadalupe Linares Ramírez, Representante Legal de M&L Multiservicios Empresariales S. de R.L. de CV, solicita el Aumento de los coeficientes del predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 035 023, ubicado en Loma de la Cañada número 245, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; radicándose dicha solicitud bajo el número de expediente **061/DAI/2020**.

8. La persona moral "M&L MULTISERVICIOS EMPRESARIALES S. de R.L. de C.V, acredita su legal constitución mediante Escritura Pública 39,384, de fecha 1 de Febrero de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Lugo García Pelayo, Notario Público titular de la Notaría Pública número 24, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico 44405-1, el día 22 de marzo de 2013, así como la personalidad con la que se ostenta su representante legal el C. José Guadalupe Linares Ramírez.

9. La sociedad solicitante acredita la propiedad del inmueble objeto del presente acuerdo, por medio de la Escritura Pública número 17,540, de fecha 16 de Junio de 2015, pasada ante la fe de la Licenciada Sonia Alcántara Magos, Notario Público titular de la Notaría Pública número 18, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00512357/2, el día 21 de Julio de 2015.

10. Mediante oficio SAY/DAI/807/2020, de fecha 04 de junio de 2020, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible la emisión de la opinión técnica correspondiente a la petición en comento. Remitiéndose la Opinión Técnica con Folio 008/21, a través del oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0082/2021, recibido en fecha 05 de febrero del año 2021, de la cual se desprende lo siguiente:

**"... ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el C.P. José Guadalupe Linares Ramírez, Representante Legal de M&L Multiservicios Empresariales, S. de R.L. de C.V., solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.4 a 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.2 a 1.8, así como el incremento de altura máxima de construcción de 10.50 metros (3 niveles) a 12.72 metros (4 niveles) para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles No. 348, identificado como lote 23 de la manzana 35 con superficie de 453.76 m<sup>2</sup>, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

2. Por medio de la escritura Pública número 39,384 de fecha 1 de febrero de 2013, documento pasado ante la fe de la Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Público, Titular de la Notaría número 24 de esta demarcación notarial de Querétaro, se llevó a cabo la Constitución de una sociedad denominada "M&L Multiservicios Empresariales", Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, documento inscrito en el Registro Público de Comercio en el folio Mercantil electrónico número 44405-1 con fecha 22 de marzo de 2013. Adicionalmente se acordó encomendar la administración de la sociedad a un Gerente General designando para tal efecto al señor José Guadalupe Linares Ramírez concediéndole las facultades más amplias para Pleitos y Cobranzas, para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración.

3. Mediante escritura 17,540 de fecha 16 de junio de 2015, documento pasado ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Pública Titular de la Notaría número 18 de la Demarcación de Querétaro, se acredita la propiedad del lote 23, manzana 35, ubicado en Avenida Loma de la Cañada del fraccionamiento Vista Dorada, a favor de la Sociedad Mercantil denominada "M&L Multiservicios Empresariales", S. de R.L. de C.V., documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio inmobiliario 00512357/0002 de fecha 21 de julio de 2015.

Conforme a la escritura de propiedad referida, el lote 23 de la manzana 35 ubicado en la Avenida Loma de la Cañada, perteneciente al fraccionamiento Vista Dorada, cuenta con una superficie de 453.766 m<sup>2</sup>

4. Una vez consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio identificado como lote 23 de la manzana 35, perteneciente al fraccionamiento Vista Dorada en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5).

5. Cabe destacar que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2018, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a uso habitacional con densidad de población de 250 hab/ha y servicios (H2S), para el predio identificado como lote 23 de la manzana 35 con superficie de 453.76 m<sup>2</sup>, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

6. Con base a lo señalado en los antecedentes anteriores inmediatos, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 06 de julio de 2019, emite el dictamen de uso de suelo DUS201908022, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 hab./ha.(H 0.5), adicionalmente se hace referencia al

Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2018, referido en el antecedente anterior inmediato, y derivado de lo cual se autorizó un local de servicios (oficinas administrativas) anexo a casa habitación, y se le indican los parámetros normativos a cumplir.

7. Posteriormente y mediante oficio No. DDU/COU/2099/2020 de fecha 11 de mayo de 2020, la Dirección de Desarrollo Urbano emite el Dictamen de Altura Máxima Permitida para el predio ubicado en Calle Loma Pinal de Amoles No. 348 (Loma de la Cañada No. 245), Fraccionamiento Vista Dorada, con superficie de 453.76 m<sup>2</sup> clave catastral 14 01 001 16 035 023 informa que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 50 hab/ha (H0.5), adicionalmente se señala que una vez analizada su solicitud se determina que viable la altura máxima permitida de 12.72 metros.

8. Con base a lo señalado en antecedentes anteriores y derivado del interés de los propietarios del predio, de contar con parámetros normativos que permitan dar un mayor aprovechamiento al predio, el promovente, solicita ante la Secretaría del Ayuntamiento la modificación de los Coeficientes de Ocupación y Utilización de Suelos a fin de quedar de la siguiente manera:

Concepto	Normatividad por Zonificación	Parámetros solicitados	Diferencia
Coeficiente de Utilización de suelo (CUS)	1.2	1.8	+0.6
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.4	0.6	+0.2
Altura máxima de Construcción	10.50 metros (3 niveles)	12.72 metros (4 niveles)	+2.22 metros (1 nivel adicional)

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

10. Dicha influencia se promueve por la interconexión vial de las calles del fraccionamiento hacia el Boulevard Bernardo Quintana, para lo cual se propone generar actividades ordenadas que sirvan de contención hacia la zona habitacional establecida, permitiendo de manera ordenada el establecimiento de actividades de baja y mediana intensidad :compatibles con vivienda, siempre y cuando se garantice la dotación de estacionamiento que requieran, a fin de no provocar un impacto vial negativo al interior del fraccionamiento, dada su conexión con el fraccionamiento Loma Dorada hacia el noroeste, toda vez que sobre la calle Pinal de Amoles, en la sección en la cual se da frente al predio en estudio, se ha modificado de manera gradual el uso de suelo a los lotes para actividades comerciales y de servicio a través de diversas autorizaciones otorgadas a través del H. Ayuntamiento en diferentes periodos, a fin de generar un crecimiento ordenado y controlado que permita modificar la estructura urbana de la zona, de acuerdo a las necesidades generadas por el desarrollo de la ciudad.

11. En visita al sitio por personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano para conocer las condiciones de la zona, se verificó que al interior del predio se ubica una edificación, así mismo se tiene que al frente del predio se cuenta con banqueta y guarnición de concreto que se encuentra en regular estado de conservación, adicionalmente es de señalar que el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Loma de Pinal de Amoles, vialidad secundaria desarrollada a base de carpeta asfáltica con sección en su arroyo vehicular de 8.00 metros aproximadamente la cual se encuentra en regular estado de conservación, adicionalmente se tiene que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público y el paso de transporte público a una distancia aproximada de 350 metros al sur del predio, así mismo se observa que en los alrededores, se ha modificado la estructura e imagen urbana de la zona, toda vez que se han establecido actividades de tipo comercial y de servicios en los alrededores inmediatos al predio, con edificaciones de hasta cuatro niveles similar a la altura solicitada.

## OPINION TECNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles No. 348, identificado como lote 23 de la manzana 35 con superficie de 453.76 m<sup>2</sup>, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuenta con condiciones urbanas y de ubicación para que se autorice la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 1.8, y el incremento de altura máxima de construcción permitida de 4 niveles (12.72 metros), no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones aprobar la modificación de la normatividad por zonificación solicitada, y en caso de que se apruebe lo solicitado, es necesario que se dé cumplimiento a lo siguiente:

- Para el desarrollo de su proyecto el propietario debe presentar ante la Ventanilla única de gestión, el proyecto y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás que requiera para la regularización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en dicho Reglamento, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la Normatividad por Zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, haciéndose acreedor a las sanciones correspondientes que por Ley deba cubrir.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- El promotor debe garantizar la dotación de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la Ventanilla Única de Gestión, se debe presenta el dictamen de impacto de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a las condicionantes impuestas por dicha Secretaría.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha Dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la Dependencia a favor del medio ambiente de la Ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo y la modificación a la normatividad solicitada del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la construcción del inmueble en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el Promotor solicite ante la Dependencia competente la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por la Secretaría del Ayuntamiento en coordinación con la Secretaría de Gobierno Municipal.

- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del Promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar todos y cada uno de los documentos presentados por el solicitante para su verificación y validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el Promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.

**11.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando anterior, 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/0805/2021**, de fecha 17 de noviembre de 2021, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

**12.** En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, 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, se considera viable el Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 035 023, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, conforme a la opinión técnica citada en el **considerando 10**, del presente acuerdo.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de Noviembre de 2021, en el Punto 5, apartado III, inciso 5, del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **ACUERDO:**

**PRIMERO.- SE AUTORIZA** la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 035 023, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el **considerando 10** del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.-** De conformidad con el oficio **DI/2019/471**, de fecha 28 de enero del 2019, signado por la Licenciada Erika María Terán Cedillo, Directora de Ingresos, previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de acuerdo a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento de su notificación. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación de la sociedad mercantil “M&L Multiservicios Empresariales S. de RL de CV”, presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

**TERCERO.-** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo a la sociedad "M&L Multiservicios Empresariales S. de RL de CV"; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

**CUARTO.-** La sociedad "M&L Multiservicios Empresariales S. de R.L. de CV", tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **Considerando 10**, del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

**QUINTO.-** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el **Considerando 10**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEXTO.-** Se instruye al promotor del acto administrativo para que una vez notificada y sabedor del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo de 30 días naturales a la Dirección de Catastro para realizar la entrega de avalúo hacendario original emitido por Valuador con registro en el Estado de Querétaro, con la finalidad de que dicha Unidad Administrativa le informe si se generó excedente de valor catastral resultado del último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado. Una vez obtenido el resultado, el promotor deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberá liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021.

**SÉPTIMO.-** Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente Acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

#### **TRANSITORIOS:**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, a partir de su notificación por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo a la sociedad "M&L Multiservicios Empresariales S. de RL de CV", debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Gobierno, Secretaría de Servicios Públicos, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a la sociedad "M&L Multiservicios Empresariales S. de RL de CV".

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 DE NOVIEMBRE DE 2021, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

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

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

**CERTIFICO:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 07 de diciembre de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se aprueba el Programa Anual de Auditoría aplicable al ejercicio fiscal 2022, el cual textualmente señala:

**“DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIONES I Y VII Y 38 FRACCIÓN I DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 FRACCIÓN II Y 11 DEL REGLAMENTO DE AUDITORIA GUBERNAMENTAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 2, 8 FRACCIONES I, II Y III, 17 FRACCIÓN VIII DEL REGLAMENTO DEL ÓRGANO INTERNO DE CONTROL 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. De conformidad en el artículo 30 fracciones I y VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece la competencia del Ayuntamiento para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones; así como, aprobar y evaluar el cumplimiento de los planes y programas, municipales.
3. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4 fracción II, así como en el artículo 11 del Reglamento de Auditoría Gubernamental del Municipio de Querétaro, le corresponde al Ayuntamiento aprobar el Programa Anual de Auditoría, documento mediante el cual se señalan de manera calendarizada las modalidades de auditoría que llevará a cabo la Auditoría Superior en las dependencias, entidades, organismos y demás áreas de la administración pública municipal.
4. Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 2 del Reglamento del Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro, refiere que el mismo, es un organismo público desconcentrado del Ayuntamiento con autonomía técnica y le corresponde la aplicación en el ámbito de su competencia de acciones de prevención, vigilancia, control, fiscalización, evaluación y anticorrupción, con el objetivo de que los recursos humanos, materiales y financieros del Municipio, se administren y ejerzan adecuadamente conforme a los planes, programas y presupuesto aprobados, atendiendo a su ámbito de competencia.
5. En relación al ordenamiento antes citado, en su artículo 8 fracciones I, II y III refiere que dicho órgano, tiene entre otras atribuciones, la de verificar el ejercicio del gasto público y su congruencia con el presupuesto de egresos del Municipio; vigilar la correcta aplicación de los recursos patrimoniales del municipio, los que la Federación le transfiera para su ejercicio y administración y los que el Estado otorgue para los programas municipales y; evaluar y comprobar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las disposiciones que en materia de planeación, presupuesto, ingreso, financiamiento, inversión, deuda, patrimonio, valores y disciplina financiera, tenga la administración municipal.
6. En función de lo anterior y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 17 fracción VIII del Reglamento del Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro, señala que le corresponde al Ayuntamiento, conocer y aprobar, el Programa Anual de Auditoría del año siguiente, en este sentido, es competencia del Titular de la Dirección de Auditoría elaborar, en coordinación con la Secretaría Técnica, el Programa Anual de Auditoría a fin de dar cumplimiento al Reglamento de Auditoría Gubernamental del Municipio de Querétaro.
7. En relación al considerando anterior, mediante oficio OIC/5107/2021, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 19 de noviembre de 2021, suscrito por el Lic. Javier Rodríguez Uribe, Titular del Órgano Interno de Control, remite el Programa Anual de Auditoría aplicable al Ejercicio Fiscal 2022, con el objeto de ponerlo a la consideración del Honorable Ayuntamiento, y en su caso, aprobación.

Formándose para tal efecto, en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, el expediente CG/20/DPC/2021.

**8.** Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento remitió, mediante oficio SAY/0912/2021 de fecha 01 de diciembre del 2021, el expediente referido a la Comisión de Gobernación, para su estudio y consideración.

**9.** En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 6, apartado I, inciso 1) del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes, el siguiente:

#### “...**ACUERDO:**

**PRIMERO.** Se aprueba el Programa Anual de Auditoría aplicable al Ejercicio Fiscal 2022, contenido en el documento anexo al presente Acuerdo formando parte integral del mismo, cuyo cumplimiento estará a cargo del Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro y de las dependencias, entidades, organismos y demás áreas de la administración pública municipal.

**SEGUNDO.** Con el objetivo de dar pleno cumplimiento a la vigilancia, fiscalización, prevención, control de ingresos, gastos y recursos, calidad gubernamental y simplificación administrativa, se autoriza al Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro, para que derivado de las necesidades de auditoría, realice los ajustes necesarios a los objetivos, periodos, metas, así como, amplíe la misma a las dependencias, entidades, organismos o unidades administrativas del gobierno municipal incluidas en el Programa Anual de Auditoría durante el Ejercicio Fiscal 2022; así mismo, se instruye a informar lo anterior, al Honorable Ayuntamiento en su informe anual de cumplimiento del Programa Anual de Auditoría de dicho Órgano.

#### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo 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 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 XVII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo al Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro.

#### **ANEXO ÚNICO**





**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 07 de diciembre del 2021, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se designa a dos integrantes del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, para que formen parte del Consejo de Seguridad Pública Municipal, el cual textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 27, 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 15, DEL REGLAMENTO ORGÁNICO DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD PÚBLICA 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 Carta Magna, 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. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento integrado por un Presidente Municipal, Síndicos y Regidores en los términos que lo señale la Ley Electoral del Estado. 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. De conformidad con el artículo 14 del Reglamento Orgánico de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro, el Consejo Municipal de Seguridad Pública es la instancia con funciones de consulta, propuesta y opinión en materia de seguridad, teniendo dentro de sus atribuciones, participar con propuesta y opinión en la elaboración del Programa Municipal de Seguridad Pública; Sugerir mecanismos de información y participación ciudadana en materia de seguridad; Operar, a solicitud del Presidente, como órgano de consulta en situaciones de emergencia, catástrofe, contingencia o que pongan en riesgo el orden público; Opinar sobre el avance de los programas que en materia de seguridad pública se hayan implementado; y las demás que resulten de las disposiciones legales y administrativas aplicables.
4. El Consejo Municipal de Seguridad Pública se integra, entre otros, por dos vocales designados por el Ayuntamiento de entre sus miembros, preferentemente de los integrantes de la Comisión de Seguridad Pública, Tránsito y Policía Preventiva, según lo establece el artículo 15 fracción III del Reglamento Orgánico precitado.
5. Mediante oficio SSPMQ/1102/2021 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 17 de noviembre de 2021, el Mtro. Juan Luis Furrusca Ortiz, Secretario de Seguridad Pública Municipal solicita someter a consideración del H. Ayuntamiento la designación de los dos vocales que habrán de integrarse al Consejo Municipal de Seguridad Pública, preferentemente de los integrantes de la Comisión de Seguridad Pública, Tránsito y Policía Preventiva. Formándose para tal efecto el expediente número CSPTPP/019/DPC/2021 en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento.
6. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaria del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/0913/2021 de fecha 01 de diciembre de 2021, remitió el asunto a la Comisión de Seguridad Pública Tránsito y Policía Preventiva, para su estudio y consideración.
7. En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 Fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que establece la competencia para conocer el presente asunto, la Comisión de Seguridad Pública Tránsito y Policía Preventiva se reunió para el análisis y estudio del mismo, considerando designar al Síndico Miguel Ángel Torres Olguín y a la Regidora Martha Fabiola Larrondo Montes, integrantes de la Comisión de Seguridad Pública, Tránsito y Policía Preventiva, para que formen parte del Consejo Municipal de Seguridad Pública...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 6, apartado II, inciso 2 del orden del día, por unanimidad de votos de sus integrantes, el siguiente:

**“... ACUERDO**

**ÚNICO.** Se designa al Síndico Miguel Ángel Torres Olguín y a la Regidora Martha Fabiola Larrondo Montes, para que formen parte del Consejo Municipal de Seguridad Pública.

**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 vigor a partir del día siguiente de su aprobación.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo al Secretario General de Gobierno Municipal, al Secretario de Seguridad Pública Municipal, al Síndico Miguel Ángel Torres Olguín y a la Regidora Martha Fabiola Larrondo Montes.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 08 DE DICIEMBRE DEL 2021, EN LA CIUDAD DE 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**  
**P R E S E N T E**

Por medio del presente, le informo que en virtud de haber dado cumplimiento con lo establecido en los Artículos 8 y 12 de las Reglas de Operación del Programa para Agilizar la Entrega-Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público ratifica el **Dictamen Técnico aprobado**, a través del Oficio número SSPM/DAAP/1336/2020 emitido en fecha 02 de diciembre del 2020, por lo que no encuentra inconveniente respecto a la autorización de la entrega-recepción del servicio de recolección de residuos sólidos urbanos no peligrosos.

Colonia o vialidad	Delegación	Observaciones
Fraccionamiento Del Bosque	Epigmenio González Flores	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cumple con las condiciones en cuanto al acceso para vehículos de recolección.</li><li>• Las vialidades están en condiciones de rodamiento y amplitud para la operación de la recolección.</li><li>• Todas las viviendas tienen acceso directo a vialidad.</li></ul>

Se hace mención, que una vez publicado el Dictamen Técnico en la Gaceta Municipal, el Desarrollador deberá acudir a las oficinas del Departamento de Aseo Público con la documentación correspondiente (resolutivo), para su integración al sistema municipal de recolección domiciliaria en cuanto a la ruta, días y horarios establecidos en la zona.

**A t e n t a m e n t e**  
**“Querétaro, la Ciudad de queremos”**

**Lic. José Gustavo Ángel Pozo Martínez**  
**Director de Aseo y alumbrado Público**

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**



QUERÉTARO  
— MUNICIPIO —

# GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
2021-2024