

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2018-2021

20 de Agosto de 2019 · Año I · No. 24

ÍNDICE

- 4 **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad. Se Autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.**
- 16 **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”, ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**
- 31 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de uso de Suelo, a Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en Boulevard Peña Flor, identificado como Fracción 2A-1A2 de la parcela 94 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, con Clave Catastral 14 02 118 01 056 016, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**
- 36 **Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), para el predio identificado como fracción 3, ubicada en Prolongación Balaustradas s/n; Fraccionamiento Centro Sur, con clave catastral 14 01 001 36 006 263, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**
- 40 **Acuerdo por el que se Autoriza el incremento de densidad de población a 600 hab./ha. (H6), así como la modificación a la Normatividad por zonificación respecto al incremento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.65, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.6, Coeficiente de Absorción de Suelo a 20% y asimismo el incremento de altura máxima permitida a 14.00 metros y/o 4 niveles, para el predio ubicado en calle Hacienda Santa Bárbara s/n, fraccionamiento El Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**
- 47 **Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida para el predio ubicado en Avenida Fray Luis de León, sin número, Fraccionamiento Centro Sur, identificado con clave catastral 14 01 001 36 038 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**
- 52 **Acuerdo por el cual el Ayuntamiento de Querétaro manifiesta su Voto a Favor del Proyecto de Reforma a diversas disposiciones de la Constitución Política del Estado de Querétaro.**

- 54 Acuerdo por el que **NO SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Adolfo López Mateos número 94, conformado por los Lotes 8, 9 y 10 resultantes de la subdivisión de las Fracciones 1 y 2, colonia San Pablo, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 63 Acuerdo por el que **NO SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo a 300 Hab./Ha. y Servicios, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.80 y Coeficiente de Utilización de Suelo a 4.00, para el predio ubicado en calle Hacienda La Tortuga número 110, Fraccionamiento El Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 72 Acuerdo por el que **NO SE AUTORIZA** la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 1.00, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.70 y altura Máxima Permitida a 11 metros, para el predio ubicado en Calle Mariano Escobedo, número 97, interior 14, Colonia Centro, identificado con clave catastral 14 01 001 04 032 126, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 83 Acuerdo por el que se decreta el mes de agosto como “Mes de la Juventud” en el Municipio de Querétaro.
- 85 Acuerdo por el que se revocan Facultades de Representación ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales, para asuntos de Interés del Municipio de Querétaro.
- 87 Acuerdo por el que se aprueba la adición de colonias y actividades al Programa de Regularización para Licencias Municipales de Funcionamiento.
- 95 Fe de Erratas del Acuerdo por el que se Autoriza la suscripción del convenio para la ejecución de la vialidad denominada “Avenida Paseo del Sur”, así como se otorga la representación legal del Municipio al promotor para el cumplimiento del mismo.
- 96 Fe de Erratas del Acuerdo por el que se autoriza la Regularización, Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Monarcas I”, ubicado en la Parcela 4 Z-1 P1/1 Del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 97 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de su similares, aprobados en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de Mayo de 2018, en el punto 3, apartado IV, inciso 24 del Orden del Día y 14 de Mayo de 2019, en el punto 5, apartado VII, inciso 14 del Orden del día referentes a la regularización del Asentamiento Humano Denominado Halcones; por rectificación de datos asentados en los mismos.

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de octubre del 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

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

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

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

I.- En materia de fraccionamientos:

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

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

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

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

6. Mediante escrito de fecha 09 de abril de 2019, dirigido al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible el Mtro. Genaro Montes Díaz, el Arq. José Luis Valle García, Representante Legal de Arquerías Del Real, S.A de CV., solicita la **Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2**, del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO.

1. Mediante Escritura Pública número 26,919 de fecha 19 de mayo de 2005, ante la fe del Lic. Juan Carlos Barrón Lechuga, Notario Adscrito a la Notaría Pública Numero 27, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de San Luis Potosí, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la Ciudad de San Luis Potosí bajo el folio mercantil electrónico 22,127 de fecha 15 de julio de 2005, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Arquerías del Real S.A de C.V., por parte de los señores José Zúñiga Sánchez y José Antonio Martínez Estrada y nombran al señor José Luis Valle García como administrador único el cual será el representante de la sociedad gozando de las siguientes facultades: poder amplísimo para pleitos y cobranzas, poder amplísimo para actos de administración, poder amplísimo para actos de dominio, poder para otorgar, suscribir, endosar y avalar títulos y operaciones de crédito, ejecutar y hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea, designar o revocar nombramientos y gozará para poder amplio para comparecer en nombre de la sociedad.

2. Mediante Escritura Pública número 67,060 de fecha 23 de junio de 2006, ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría Pública número Cuatro de esta partida judicial, Instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio Inmobiliario 00080073/0003 de fecha 24 de mayo de 2007, se hace constar el contrato de compraventa del predio rústico ubicado en la Parcela 32 Z-1 P 1/1, con una superficie 5-82-61.70, en el Ejido de Menchaca del Municipio de Querétaro, que celebran de una parte los señores Porfirio Mata Ramírez, asociado con su esposa la señora Herminia Granados García, representados en este acto por el señor Vicente Mata Granados, denominado como la parte vendedora y de la otra parte la sociedad denominada “Arquerías del Real”, S.A. de C.V. representada por su administrador único, el señor Arq. José Luis Valle García, a quien se le denomina como la parte compradora.

3. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio No. VE/0425/2009 de fecha 27 de marzo de 2009, con número de expediente QR-015-02-D, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 284 viviendas a construirse en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

4. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio No. PO188/2012 de fecha 21 de febrero de 2012, con número de expediente DP09B, informó que es factible suministrar servicio al Lote destinado a fraccionarse y al que se pretende denominar “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

5. La Dirección de Tránsito Municipal mediante oficio No. SSPM/DT/IT/1027/2012 de fecha 6 de junio de 2012, considera factible la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, para el predio al que identifica como “Residencial del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, de acuerdo al cumplimiento de las acciones de mitigación indicadas en el mismo.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano emite el Dictamen de Uso de Suelo No. DUS201205646 de fecha 8 de agosto de 2012, para el predio al que identifica como “Residencial del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 58,261.70 m²; autorizando un desarrollo habitacional con 350 viviendas.

- 7.** La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número DDU/CPU/FC/2594/2012 de fecha 5 de septiembre de 2012, emitió el Alineamiento Vial, que deberá de respetar en la colindancia oriente del predio que conforma el Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 8.** La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio DDU/CPU/FC/2861/2012 de fecha 28 de septiembre de 2012, emitió la autorización del proyecto de Lotificación para el Fraccionamiento “Del Bosque”, a ubicarse en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, con una superficie de 58,261.70 m2.
- 9.** Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0114/2013 de fecha 15 de marzo de 2013, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, emite la autorización en materia de Impacto Ambiental para el predio con superficie total de 58,261.70 m2, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P 1/1, Ejido Menchaca, exclusivamente para 284 viviendas, las 66 viviendas faltantes serán autorizadas una vez que cuente con factibilidad de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, con una vigencia de 2 años calendario a partir de la recepción del mismo.
- 10.** La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio SSPM/DAAP/3079/2014 de fecha 13 de noviembre de 2014, emite la autorización del proyecto de alumbrado correspondiente al Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 11.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/2301/2014 de fecha 14 de noviembre de 2014, la modificación al proyecto de Lotificación al Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 12.** La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a través de la Dirección de Mantenimiento de infraestructura, mediante oficio SSPM/DMI/CNI/0826/2014 de fecha 3 de diciembre de 2014, emite la autorización del proyecto de áreas verdes del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 13.** La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio de fecha 09 de febrero de 2015, signado por el Jefe del Departamento de Planeación de la Zona División Bajío, informa que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerida para el Fraccionamiento “Del Bosque”, localizado en la Parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 14.** La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio de fecha 11 de febrero de 2015, signado por el Jefe del Departamento de Planeación de la Zona División Bajío, otorga la aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica requerida para el Fraccionamiento “Del Bosque”, localizado en la Parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 15.** La Comisión Estatal de Electricidad emitió la aprobación de proyecto número 76558/2015 de fecha 27 de marzo de 2015, mediante planos de media tensión, plano de baja tensión y plano de alumbrado para el Fraccionamiento “Del Bosque”, localizado en Parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 16.** La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio SSPM/703/DGM/IV/2015 de fecha 06 de mayo de 2015, Autorizo el Impacto Vial para un Desarrollo Habitacional de 350 viviendas denominado “Del Bosque”, localizado en la Parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 17.** La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante Acuerdo con número de expediente 020/15 de fecha 17 de agosto de 2015, emite la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 18.** Para dar Cumplimiento al Acuerdo Tercero del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable ahora la Secretaría de Desarrollo Sostenible con número de expediente 020/15 de fecha 17 de agosto de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, el Desarrollador presenta comprobantes de pago emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales:
 - Número Z-3857823 de fecha 28 de agosto de 2015 con un total de \$338,326.75, relativo a los Derechos de Supervisión del fraccionamiento.
 - Número Z-3857821 de fecha 28 de agosto de 2015 con un total de \$249,981.07, relativo a los Impuestos de la Superficie Vendible Habitacional del fraccionamiento.
 - Número Z-3857822 de fecha 28 de agosto de 2015 con un total de \$94,417.93, relativo a Impuesto por Superficie Vendible Comercial y Servicios del fraccionamiento.

•Número Z-3857819 de fecha 28 de agosto de 2015 con un total de \$8,272.13, relativo a Derechos por Nomenclatura del fraccionamiento.

19. Para dar cumplimiento al Acuerdo Cuarto, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de expediente EXP.-020/15 de fecha 17 de agosto de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

•Acuerdo Cuarto y Transitorio Tercero: Escritura Pública Número 108, 206 de fecha 11 de enero de 2016, pasada ante la Fe del Licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 4, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00532267/0001 y 00532268/0001 de fecha 03 de mayo de 2016, se hace constar la transmisión a Título gratuito y favor de Municipio de Querétaro de una superficie de 1,747.97 m2 por concepto de área verde y una superficie de 4,078.61 m2 por concepto de equipamiento urbano, y una superficie de 20,900.12 m2 por concepto de Vialidades del Fraccionamiento, así como la protocolización del citado Acuerdo.

•Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 15 de septiembre de 2015, Año III, Número 68 Tomo I., Publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, Tomo CXLVIII de fecha 25 de septiembre de 2015 Número 71 y Tomo CXLVIII de fecha 02 de octubre de 2015 Número 75., Publicación del Periódico Noticias de fecha 05 de noviembre de 2015 y Periódico Diario de Querétaro de fecha 26 de febrero de 2016.

20. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio folio 16-023 de fecha 08 de marzo de 2016, con número de expediente QR-015-02-D, emitió la autorización del proyecto, mediante planos de red de agua potable, planos de red de alcantarillado sanitario y planos de red de alcantarillado pluvial, para el Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

21. La Comisión Estatal de Aguas emitió la ratificación mediante oficio número VE/0684/2016 de fecha 29 de marzo de 2016, expediente QR-015-02-D la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 284 viviendas, para el Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

22. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio DDU/COU/FC/1936/2016 de fecha 23 de junio de 2016, emitió el porcentaje del avance de las obras de urbanización del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, señalando que:

“...Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento cuenta con un avance estimado del 33.29 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$13,268,558.19 (Trece millones doscientos sesenta y ocho mil quinientos cincuenta y ocho pesos 19/100 M.N.) correspondiente al 66.71 % de obras pendientes por realizar...”.

23. En cumplimiento a lo anteriormente señalado el Desarrollador presenta póliza de fianza emitida por afianzadora DORAMA S.A; con folio 645283, número de fianza 16A17203, de fecha 23 de junio de 2016, a favor del Municipio de Querétaro por un monto de \$13, 268,558.19 (Trece millones doscientos sesenta y ocho mil quinientos cincuenta y ocho pesos 19/100 M.N.) correspondiente al 66.71% de obras pendientes por realizar y para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento, teniendo el presente una vigencia de 2 años.

24. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro mediante oficio número SSMA/DCA/829/2016 de fecha 12 de agosto de 2016, emite la ratificación del impacto ambiental para el Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, esta ciudad.

25. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante oficio DDU/COU/FC/4305/2016 de fecha 24 de agosto de 2016, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento en dos Etapas, sin modificar las Superficies de Transmisión Gratuita, la Superficie Vendible, ni la traza Urbana.

26. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo de fecha 10 de octubre de 2016, identificado con el expediente número EXP. 034/2016 de fecha 10 de octubre de

2016, emite el Acuerdo en que se Autorizó la Relotificación y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Del Bosque", ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

27. Para dar cumplimiento a los Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo de fecha 10 de octubre de 2016, identificado con el expediente número EXP. 034/2016 de fecha 10 de octubre de 2016, se Autorizó la Relotificación y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Del Bosque", el Desarrollador presenta:

- Transitorio Primero el Desarrollador presenta publicación de la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 15 de noviembre de 2016, año II, No. 29 Tomo I, Publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CXLIX de fecha 23 de diciembre de 2016, número 66 y Tomo CXLIX, de fecha 25 de noviembre de 2016, No. 63, publicación del periódico Noticias de fecha 23 de octubre de 2016 y Diario de Querétaro de 15 de noviembre de 2016.
- Transitorio Tercero: Escritura Pública número 113,313 de fecha 14 de diciembre de 2016, ante la fe del Lic. Licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito de la Notaría Pública Número 4 de esta Demarcación Notarial de la cual es Titular el Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios comerciales 00555415/0001 al 00555699/0001 de fecha 31 de enero de 2017, se hace constar la protocolización del acuerdo antes citado, la formalización del convenio de división de hipoteca en primer lugar y fijación de valores de libranza y ratificación del instrumento público 108,206 de fecha 11 de enero de 2016.

28. La Comisión Estatal de Electricidad emite Acta de Entrega Recepción de fecha 23 de enero de 2017, para el Fraccionamiento "Del Bosque", ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, esta ciudad

29. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDES0/DG/DDU/COU/FC/0640/2017 de fecha 05 de junio de 2017, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento "Del Bosque", ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, esta ciudad, debido a la fusión de predios, para que concuerden con las tomas de agua Autorizadas, por el Organismo operador, autorizadas mediante, Expediente EXP.- 034/16 de fecha 10 de octubre de 2016, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible.

30. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDES0/DG/DDU/COU/FC/1202/2017 de fecha 22 de septiembre de 2017, emitió la Autorización del Visto Bueno al proyecto de Relotificación del Fraccionamiento "Del Bosque", ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, esta ciudad, debido a que la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro solicitó ampliar el radio de la vialidad en 7.13 m2, en el Lote 1, Manzana 1, Etapa 2, con lo que se incrementa la superficie vial y disminución de la superficie comercial y de servicios, sin modificar la superficie vendible Habitacional, quedando, las superficies para la totalidad del fraccionamiento, conforme a los datos que se encuentran indicados en el plano anexo y son las siguientes:

RELOTIFICACIÓN OFICIO SEDES0/DG/DDU/COU/FC/0640/2017 DE FECHA 05 DE JUNIO DE 2017, CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES "FRACC. DEL BOSQUE, MUNICIPIO DE QUERÉTARO"

USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	27,661.57	47.48%	276	276
COMERCIAL Y SERVICIOS	3,861.41	6.63%	0	8
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	4,078.61	7.00%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	1,747.97	3.00%	0	1
VIALIDAD	20,912.14	35.89%	0	0
TOTAL FRACCIONAMIENTO	58,261.70	100.00%	276	286

PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES "FRACC. DEL BOSQUE, MUNICIPIO DE QUERÉTARO"

USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	27,661.57	47.48%	276	276
COMERCIAL Y SERVICIOS	3,854.28	6.62%	0	8
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	4,078.61	7.00%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	1,747.97	3.00%	0	1
VIALIDAD	20,919.27	35.90%	0	0
TOTAL FRACCIONAMIENTO	58,261.70	100.00%	276	286

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 1				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	27,571.57	51.50%	275	275
COMERCIAL Y SERVICIOS	0	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	4,078.61	7.62%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	1,747.97	3.26%	0	1
VIALIDAD	20,139.92	37.62%	0	0
TOTAL	53,538.07	100.00%	275	277

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 1 "FRACC. DEL BOSQUE				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	27,571.57	51.55%	275	275
COMERCIAL Y SERVICIOS	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	4,078.61	7.62%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	1,747.97	3.27%	0	1
VIALIDAD	20,092.29	37.56%	0	0
TOTAL	53,490.44	100.00%	275	277

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 2				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	90	1.91%	1	1
COMERCIAL Y SERVICIOS	3,861.41	81.75%	0	8
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	0	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	0	0.00%	0	0
VIALIDAD	772.22	16.35%	0	0
TOTAL	4,723.63	100.00%	1	9

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 2 "FRACC. DEL BOSQUE				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	90.00	1.89%	1	1
COMERCIAL Y SERVICIOS	3,854.28	80.78%	0	8
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
VIALIDAD	826.98	17.33%	0	0
TOTAL	4,771.26	100.00%	1	9

Debido al ajuste en las medidas de las vialidades en la Etapa 2, incidiendo en la traza urbana, deberá de realizar la transmisión a Título gratuito y favor de Municipio de Querétaro mediante escritura pública la que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previa protocolización ante Notario Público, de una superficie de 7.13 m2, por concepto de Vialidades del Fraccionamiento.

31. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de febrero del 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento "Del Bosque", ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

32. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Quinto y Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de febrero del 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento "Del Bosque", ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad el Desarrollador presenta:

- Tercero y Cuarto: Escritura Pública número 117,301 de fecha 08 de junio de 2018, ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario adscrito de la Notaria Pública número 04 de esta ciudad de Santiago de Querétaro, quien es titular el Lic., Alejandro Maldonado Guerrero, instrumento inscrito ante el Registro Público bajo los folios inmobiliarios: 00555497/0005, 00555510/0003, 00555413/0002, 00555475/0003, 00555478/0003, 00555481/0003, 00555483/0004, 00555484/0003, 00555496/0008, 00555511/0008, 00555512/0010, 00555513/00009, 00555514/0010, 00555588/0003, 00555589/0004, 00555590/0003, 00555591/0003, 00555592/0003, 00555618/0003, 00555619/0003, 00555623/0003, 00555625/0003, 00555628/0003, 00555630/0003, 00555632/0003, 00555633/0003, 00555646/0003, 00594134/0001, 00555699/0003 y 00555700/0002 de fecha 04 de septiembre de 2018, se hace constar la donación de una superficie de 7.13 m2, por concepto de Vialidades del Fraccionamiento y la protocolización del presente Acuerdo.

- Quinto: Recibo oficial número R-2013297 de fecha 11 de abril de 2018, por la superficie vendible comercial y servicios de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento “Del Bosque” y recibo oficial número Z-7537550 de fecha 02 de marzo de 2018, por los servicios prestados por la emisión del Dictamen Técnico por la Relotificación de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento “Del Bosque”.
- Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta oficial del Municipio de Querétaro de fecha 02 de mayo de 2018, Año II, Número 67, Tomo I y Publicación del periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, Tomo CLI, de fecha 11 de mayo de 20148, Número 38.

33. La Comisión estatal de Aguas del Estado de Querétaro mediante emite el contrato de ampliación para la prestación del Servicio de Agua Potable de fecha 29 de noviembre de 2018, contrato DDF/184/2018R1, 40 unidades con una vigencia hasta el 29 de mayo de 2019, para el Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, esta ciudad.

34. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/1882/2019, de fecha 15 de abril DE 2019, se emite el porcentaje del avance de obras de urbanización para el Fraccionamiento “Del Bosque”, Etapa 2, ubicado en la Parcela No. 32 Z-1 P1/1 Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, con el fin de solicitar al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento en comento, y Venta de lotes, al respecto, con el debido respeto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 160, 163, 164, 194, 198, 199 y 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro, vigente, le comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento Del Bosque, Etapa 2 cuenta con un avance estimado de 93.75% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$71,131.32 (setenta y un mil ciento treinta y un pesos 32/100 M.N.) correspondiente al 6.25% de obras pendientes por realizar.

35. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad la siguiente cantidad:

Derechos de Supervisión Etapa 2, del Fraccionamiento Del Bosque			
\$875,152.24	x	1.875%	\$16,409.10
		Total.	\$16,409.10

(Dieciséis mil cuatrocientos nueve pesos 10/100 M.N.)

36. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento “Del Bosque”, la siguiente cantidad de \$3,689.67 (Tres mil seiscientos ochenta y nueve 67/100 M.N.).

37. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento “Del Bosque”, la siguiente cantidad de \$3,689.67 (Tres mil seiscientos ochenta y nueve 67/100 M.N.).

Mediante oficio número SAY/5995/2019, de fecha 23 de julio de 2019, se informa que el día 19 de julio de 2019, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo aprobado en fecha 08 de octubre de 2018, relativo a la Delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sostenible para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza a la persona moral denominada “Arquerías del Real”, S.A de CV., representada por el Arq. José Luis Valle García, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2**, del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

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

2. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza a la persona moral denominada Arquerías del Real, S.A de CV., representada por el Arq. José Luis Valle García, la Autorización la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2**, del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que la **Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización Etapa 2**, del Fraccionamiento “Del Bosque”, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

3. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá de realizar los pagos correspondientes por:

- Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Del Bosque”, como lo señala el Considerando 35, del presente Estudio Técnico.
- Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Del Bosque”, como lo señala el Considerando 36, del presente Estudio Técnico.
- Los servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Del Bosque”, como lo señala el Considerando 37, del presente Estudio Técnico.

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

4. EL Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales a partir de la autorización del presente documento fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar como lo señala el Considerando 34, del presente Estudio Técnico., así como oficio de validación de dicha fianza, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano.
5. EL Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales a partir de la autorización del presente documento, el avance de las Acciones de Mitigación Vial, emitidas por la Secretaría de Movilidad, para el Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

6. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
7. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
8. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
9. El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.
10. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
11. El Desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
12. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.
13. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banquetta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme los Artículos: 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.
14. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
15. El Desarrollador deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
16. El Desarrollador deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

SE EMITE EL PRESENTE ACTO CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 1, 11 FRACCIÓN I, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16 FRACCIÓN IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 FRACCIONES IV, V Y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 Y 225 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 09 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE MUNICIPAL, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, ESTABLECIENDO TEXTUALMENTE LO SIGUIENTE: PRIMERO. SE DEJA SIN EFECTO EL ACUERDO TOMADO POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2015, MEDIANTE EL CUAL SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, SEGUNDO. PARA EFECTOS DE LO DISPUESTO POR EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SE ENTIENDE A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE A TRAVÉS DE SU TITULAR, COMO EL ÁREA ENCARGADA DEL DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, CUARTO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LAS FACULTADES QUE SE RELACIONAN A CONTINUACIÓN, CUYO EJERCICIO ESTARÁ CONDICIONADO A LA AUTORIZACIÓN PREVIA, EXPRESA Y POR ESCRITO DEL ACUERDO TOMADO POR LA MAYORÍA DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA: I.- EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS: I.I.- EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO); I.I.I.- LA AUTORIZACIÓN PARA VENTA DE LOTES. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN VI DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO); OCTAVO. LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES QUE SEÑALA EL PRESENTE ACUERDO, ÚNICAMENTE SERÁN EXPEDIDAS EN LOS CASOS EN QUE LOS SOLICITANTES CUMPLAN CON LOS REQUISITOS ADMINISTRATIVOS QUE SEÑALE EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza a la persona moral denominada “Arquerías del Real”, S.A de CV., representada por el Arq. José Luis Valle García, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2,** del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

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

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza a la persona moral denominada Arquerías del Real, S.A de CV., representada por el Arq. José Luis Valle García, la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2,** del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que la **Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización Etapa 2,** del Fraccionamiento “Del Bosque”, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

TERCERO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá de realizar los pagos correspondientes por:

- Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Del Bosque”, como lo señala el Considerando 35, del presente Estudio Técnico.
- Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Del Bosque”, como lo señala el Considerando 36, del presente Estudio Técnico.
- Los servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Del Bosque”, como lo señala el Considerando 37, del presente Estudio Técnico.

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

CUARTO. EL Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales a partir de la autorización del presente documento fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar como lo señala el Considerando 34, del presente Estudio Técnico., así como oficio de validación de dicha fianza, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano.

QUINTO. EL Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales a partir de la autorización del presente documento, el avance de las Acciones de Mitigación Vial, emitidas por la Secretaría de Movilidad, para el Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

SEXTO. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

SÉPTIMO. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

OCTAVO. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

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

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

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

DÉCIMO TERCERO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme los Artículos: 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

DÉCIMO CUARTO. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por dos ocasiones, en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del Desarrollador, el plazo para que el Desarrollador realice la protocolización de la presente autorización, será de sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al que se le haya notificado la autorización.

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

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

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse ante el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo del Desarrollador; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

El plazo para que el Desarrollador realice la protocolización de la presente autorización, será de sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al que se le haya notificado la autorización.

CUARTO. Se le instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano, de seguimiento a las obligaciones impuestas en este Acuerdo.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal Epigmenio González y a la persona moral denominada “Arquerías Del Real”, S.A de CV., representada por el Arq. José Luis Valle García.

Querétaro, Querétaro, a 24 de julio de 2019

A t e n t a m e n t e

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

“... ACUERDO

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

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

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

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

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

6. Mediante escrito de fecha 07 de mayo de 2019, dirigido al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, presentado por el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal de “CECSA de Querétaro del Centro” S.A. de C.V., solicita la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular de la Notaría número 18 de esta demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público del Propiedad y de Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo el folio Mercantil número 00002295, comparecen: el C.P. Camerino Hernández Gamboa, en su carácter de Delgado Especial de la persona moral denominada “SERENA RECOSTA”, S.A. de C.V., celebrada con fecha 15 de enero de 2002, en la cual se acordó la modificación de la denominación de la Sociedad, para quedar como “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, S.A. de C.V., la ratificación del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, quedando como Presidente: el Ing. Joaquín Zendejas Pérez; Secretario: Ing. Alejandro Zendejas Hernández; Tesorero: Señora Consuelo Hernández Zendejas Director General: Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales; Asimismo se otorga al señor Ing. Luis Miguel Rivas López Poder General amplísimo para pleitos y cobranzas, Poder General amplísimo para actos de administración, Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito y Poder General amplísimo para ejercer Actos de dominio.

2. Mediante Escritura Pública número 22,757 de fecha 17 de octubre de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los Folios Inmobiliarios 00192008/004, 00192009/004, 00386476/0003 y 00301571/0003 de fecha 02 de octubre de 2014, se hace constar la comparecencia de: una primera parte la Señora Evangelina Urquiza Soto, por su propio derechos y en representación de los Señores Camilo Salinas Ruiz y Gloria González Rodríguez, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte vendedora, y de una según parte la sociedad mercantil denominada CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO S.A. de C.V., representada en este acto por su Apoderada General, la señora Rosalba Iliana Rodríguez Zarate, a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte compradora y manifiestan que vienen a formalizar el contrato de compraventa de las Parcelas:

- **Parcela 217 Z-3 P1/1 del Ejido el Nabo, con una superficie de 477-89.68 HAS.**
- **Parcela 216 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, con una superficie de 4-05-42.27 HAS.**
- Parcela 14 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, con una superficie de 2-31-77.22 HAS.
- Parcela 18 Z1P1/1 del Ejido La Purísima, con una superficie de 8-75-45.39 HAS.

3. Mediante Escritura Pública número 22,758 de fecha 17 de octubre de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los Folios Inmobiliarios 00169483/0005, 00206135/0005, 00169486/0005, 00169482/0005 y 0016948390/0005 de fecha 02 de octubre de 2014, se hace constar la comparecencia de: una primera parte del Señor Alejandro Zendejas Hernández, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte vendedora, y de una según parte la sociedad mercantil denominada “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, S.A. de C.V., representada en este acto por su Apoderada General, la señora Rosalba Iliana Rodríguez Zarate, a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte compradora y manifiestan que vienen a formalizar el contrato de compraventa de las Parcelas:

- Parcela 222 Z-3 P1/1, del Ejido El Nabo, con una superficie de 0-13-34.60 HAS.
- Parcela 218 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, con una superficie de 1-49-03.19 HAS.
- Parcela 220 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, con una superficie de 1-86-88.66 HAS.
- Parcela 221 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, con una superficie de 3-25-13.66 HAS.
- Parcela 223 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, con una superficie de 2-50-10.06 HAS.

4. Mediante Escritura Pública número 19,135 de fecha 17 de octubre de 2013, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios: 0071018/0003, 00052570/0003, 00052548/0003 y 00169487/0004 de fecha 12 de noviembre de 2014, se hace constar:

- La compraventa a plazos que celebran “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, S.A. de C.V., en lo sucesivo la parte compradora, representada en este acto por el Señor Alejandro Zendejas Hernández y de otra los Señores Agripina Longino Muñoz y José de Jesús Ávila Rivera, en lo sucesivo la parte vendedora, ambas representadas por el señor Luis Miguel Rivas López, de un predio ubicado en la Manzana P2/2, Etapa Z-2, Parcela 71 Z-2 P2/2 Del Ejido Casa Blanca con una superficie de 38,004.00 m2.
- Compraventa a Plazos que celebran por una parte “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, S.A. de C.V., en lo sucesivo la parte compradora, representada en este acto por el Señor Alejandro Zendejas Hernández y de otra los Señores Joaquín Trenado Frías y Ma. Paz Díaz Robles, en lo sucesivo la parte vendedora, ambas representadas por el señor Luis Miguel Rivas López, de un predio ubicado en el Lote 65 Etapa Z-2, Parcela 65 Z-2, Del Ejido Casa Blanca con una superficie de 38,009.00 m2.
- Compraventa a Plazos que celebran por una parte “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, S.A. de C.V., en lo sucesivo la parte compradora, representada en este acto por el Señor Alejandro Zendejas Hernández y de otra los Señores José Torres Luna y Sara Colchado Mendieta, en lo sucesivo la parte vendedora, ambas representadas por el señor Luis Miguel Rivas López, de un predio ubicado en el Lote 66 Etapa Z-2, del Ejido la Cañada Casa Blanca/ Ejido Casa Blanca con una superficie de 81,040.63 m2.
- **Compraventa que celebran por una parte “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, S.A. de C.V., en lo sucesivo la parte compradora, representada en este acto por el Señor Alejandro Zendejas Hernández y de otra Luis Miguel Rivas López en lo sucesivo la parte vendedora, de la Parcela 219 Z3 P1/1, del Ejido el Nabo con una superficie de 29285-32 HAS.**

5. Mediante Escritura Pública número 17,267 de fecha 13 de enero de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Adscrito a la Notaría Pública 18, de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 00447754/0003 de fecha 23 de marzo de 2015, se hizo constar la Compraventa que formalizan por una parte el señor Alejandro Zendejas Hernández como parte vendedora y por otra como la parte compradora “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, S.A. de C.V., representada en este acto por su representante Legal Luis Miguel Rivas López, de la Parcela 373 Z-ZP1/1, Ejido el Nabo con una superficie de 0-58-51.91 HAS.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio con folio DP 083291/2015 de fecha 15 de mayo de 2015, emite la Factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica, para la parcela 222 del Ejido el Nabo, donde se ubica el Desarrollo Denominado “Lago de Juriquilla”. Así mismo quedan pendientes la presentación por parte del promotor de los proyectos de Baja y Media Tensión autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, para el Fraccionamiento “Lago de Juriquilla” avalados por dicha dependencia.

7. La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio número B00.921.04.-2315/15 de fecha 24 de agosto de 2015, emite la validación del Estudio Hidrológico de la cuenca con influencia en el Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”, con una superficie de 0.215 Km2, se Localiza al Norponiente de la Ciudad de Santiago de Querétaro, en las Localidades de Juriquilla y es colindante con los arroyos El Arenal y Las Tinajas aportadoras del Rio Querétaro.

8. La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio número B00.921.04.-00442/16 de fecha 02 de marzo de 2016, emitió Proyecto de Delimitación Arroyos de las Tinajas y Arenal, ubicados en el predio donde se desarrolla el Fraccionamiento Lago de Juriquilla, documento en el cual se indica lo siguiente:

La superficie considerada como terreno federal de los arroyos Las Tinajas y El Arenal incluye el área del cauce y sus Zonas Federales; El predio propiedad de su representada es cruzado por el arroyo Las Tinajas ocupando una superficie de terreno federal de 5331.939 m2 y es colindante con la margen derecha del arroyo El Arenal ocupando una superficie de terreno federal de 2901.633 m2.

Es importante señalar que los terrenos federales de estos arroyos, son imprescriptibles e inalienables por lo que no podrán ser considerados como parte del predio colindante, ni como áreas de donación, debiendo preservarse libres de cualquier obstrucción o construcción, además de que por su funcionalidad no pueden considerarse como infraestructura vial de la propiedad.

9. La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio número B00.921.04.-00665/16 de fecha 30 de marzo de 2016, emitió el oficio de verificación y colocación de mojoneras para delimitación de las zonas federales en su colindancia con las Localidades de Juriquilla y es colindante con los arroyos El Arenal y Las Tinajas aportadoras del Rio Querétaro, para el Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”.

10. La Dirección de Catastro Municipal adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emite el Deslinde Catastral Folio DMC2016054 de fecha 22 de agosto de 2016, para las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

11. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/458/2016 de fecha 07 de noviembre de 2016, autorizo en Materia de Impacto Ambiental para una superficie de 152,303.051 m2, y exclusivamente para el desarrollo de 278 viviendas y 120 lotes comerciales, pertenecientes al Fraccionamiento

“Lago de Juriquilla” y para las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222 y 223, todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, en cuyo apartado CUARTO, se establece la prohibición para “...desarrollar obras de acceso y vialidades en el sureste del predio, en tanto no presente el permiso de ocupación de la zona federal emitido por la Comisión Nacional del Agua”.

12. Mediante Escritura Pública número 32,766 de fecha 16 de diciembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el folio Inmobiliario 00447754/0004 de fecha 09 de mayo de 2017, se hizo constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral Folio DMC2016054 de fecha 22 de agosto de 2016, emitido por la Dirección de Catastro Municipal para las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Licencia de Fusión de Predios, número FUS201700012 de fecha 12 de enero de 2017, autorizo fusionar las parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con la finalidad de generar una sola Unidad Topográfica con una superficie total de 215,566.548 m².

14. La Coordinación de la Planeación Urbana, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio No. DDU/COU/FC/2344/2017, de fecha 24 de mayo de 2017, emitió el Alineamiento Vial para las Parcelas: 216,217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 Z-3 P1/1 del Ejido el Nabo en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en que se indica que el Alineamiento vial a respetar es de 26.00 metros como continuidad de una vialidad perteneciente al Fraccionamiento “Cumbres del Lago”.

15. Mediante Escritura Pública número 33,884 de fecha 18 de mayo de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio Inmobiliario 00565800/0001 de fecha 30 de junio de 2017, se hace constar la Protocolización la Fusión de Predios, número FUS201700012 de fecha 12 de enero de 2017, autorizo fusionar las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

16. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/822/2017 de fecha 22 de mayo de 2017, emite Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para **556 viviendas**, para las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, quedando pendientes la presentación por parte del promotor de los proyectos de Redes Hidráulicas, Sanitarias y Pluviales, para el Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”, avalados por dicha dependencia.

17. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2017, el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 200 Habitantes/ Hectárea y Servicios (H2S), para las parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

18. Mediante Escritura Pública 34,261 de fecha 3 de julio de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el folio Inmobiliario 00565800/0002 de fecha 07 de agosto de 2017, se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2017, el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 200 Habitantes/ Hectárea y Servicios (H2S), para las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo No. DUS201708603 de fecha 31 de julio de 2017, emitió la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo Permitido para un Desarrollo Habitacional con 862 viviendas, con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios para el desarrollo denominado “Lago de Juriquilla”, ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 215,566.55 m², asimismo el promotor deberá de cumplir con cada una de las condicionantes impuestas en este documento.

20. La Secretaria de Movilidad del Municipio de Querétaro, mediante oficio SEMOV/2068/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, Factible exclusivamente para 862 viviendas del Desarrollo “Lago de Juriquilla”, condicionado a cumplir con las medidas de mitigación vial establecidas en dicho oficio, por lo que al desarrollar áreas comerciales y/o de servicios deberán realizar el Estudio de Impacto en Movilidad correspondiente, para el Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”, ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 215,566.55 m².

21. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/330/2017 de fecha 26 de octubre de 2017, autorizo en Materia de Impacto Ambiental, para una superficie de 215,566.55 m², perteneciente al Fraccionamiento "Lago de Juriquilla, ubicado en las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, para las Etapas I, II, III y IV con un total de 556 viviendas.

22. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio No. SEDESU/COU/FC/1367/2017 de fecha 19 de octubre de 2017, emitió el Visto Bueno, correspondiente al proyecto de Lotificación para el Fraccionamiento "Lago de Juriquilla" ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, del que los lotes de uso Condominal son para uso habitacional, el cual cuenta con una superficie de 215,566.55 m², quedando las superficies autorizadas del Fraccionamiento de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERAL "LAGO DE JURIQUELLA"					
	USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
AREA VENDIBLE	CONDOMINAL	64,981.27	30.14%	641	10
	HABITACIONAL	63,468.58	29.44%	221	221
	COMERCIAL	7,080.68	3.28%	0	3
DONACION	TRANSMISION GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA	2,268.77	1.05%	0	2
	TRANSMISION GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO	10,778.89	5.00%	0	1
	TRANSMISION GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	9,643.20	4.47%	0	7
AREA NO VENDIBLE	PASO DE SERVICIO CEA	529.48	0.25%	0	5
	RESERVA FEDERAL	8,255.49	3.83%	0	4
	PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA	973.35	0.45%	0	1
	VIALIDAD	47,586.84	22.08%	0	0
TOTAL		215,566.55	100.00%	862	254

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1 "LAGO DE JURIQUELLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	16,605.94	29.12%	56	56
CONDOMINAL	3,740.02	6.56%	30	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	4,201.16	7.37%	0	5
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO	10,778.89	18.90%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA	1,168.10	2.05%	0	1
AREA COMERCIAL	1,015.09	1.78%	0	1
VIALIDAD	19,511.60	34.22%	0	0
TOTAL ETAPA 1	57,020.80	100.00%	86	65

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2 "LAGO DE JURQUILLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	7,587.08	24.11%	27	27
CONDOMINIAL	7,512.87	23.88%	84	2
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	5,241.45	16.66%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA	1,100.67	3.50%	0	1
COMERCIAL		0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL		0.00%	0	0
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA	973.35	3.09%	0	1
PASO DE SERVICIO CEA	205.67	0.65%	0	2
VIALIDAD	8,844.30	28.11%	0	0
TOTAL ETAPA 2	31,465.39	100.00%	111	34

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 3 "LAGO DE JURQUILLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	13,321.21	42.63%	45	45
CONDOMINIAL	10,273.68	32.87%	63	3
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	200.59	0.64%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA		0.00%	0	0
COMERCIAL		0.00%	0	0
PASO DE SERVICIO CEA	169.47	0.54%	0	2
VIALIDAD	7,286.78	23.32%	0	0
TOTAL ETAPA 3	31,251.73	100.00%	108	51

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 4 "LAGO DE JURQUILLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	25,954.35	68.19%	93	93
CONDOMINIAL		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA		0.00%	0	0
COMERCIAL		0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	10.64	0.03%	0	1
PASO DE SERVICIO CEA	154.34	0.41%	0	1
VIALIDAD	11,944.16	31.38%	0	0
TOTAL ETAPA 4	38,063.49	100.00%	93	95

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 5 "LAGO DE JURQUILLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL		0.00%	0	0
CONDOMINAL	19,357.59	91.89%	210	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA		0.00%	0	0
COMERCIAL		0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	1,708.35	8.11%	0	1
VIALIDAD		0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 5	21,065.94	100.00%	210	2

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 6 "LAGO DE JURQUILLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL		0.00%	0	0
CONDOMINAL		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA		0.00%	0	0
COMERCIAL	4,408.32	100.00%	0	1
VIALIDAD		0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 6	4,408.32	100.00%	0	1

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 7 "LAGO DE JURQUILLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL		0.00%	0	0
CONDOMINAL	6,805.41	100.00%	72	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA		0.00%	0	0
COMERCIAL		0.00%	0	0
VIALIDAD		0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 7	6,805.41	100.00%	72	1

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 8 "LAGO DE JURQUILLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL		0.00%	0	0
CONDOMINAL	6,428.25	54.87%	72	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA		0.00%	0	0
COMERCIAL		0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	5,287.18	45.13%	0	1
VIALIDAD		0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 8	11,715.43	100.00%	72	2

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 9 "LAGO DE JURIQUELLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL		0.00%	0	0
CONDOMINAL		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA		0.00%	0	0
COMERCIAL	1,657.27	100.00%	0	1
VIALIDAD		0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 9	1,657.27	100.00%	0	1

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 10 "LAGO DE JURIQUELLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL		0.00%	0	0
CONDOMINAL	10,863.45	89.69%	110	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA		0.00%	0	0
COMERCIAL		0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	1,249.32	10.31%	0	1
VIALIDAD		0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 10	12,112.77	100.00%	110	2

23. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo de Delegación de Facultades de fecha 18 de enero de 2018, identificado con el expediente Exp.- 03/18, Autorizo Lotificación, Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura y Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

24. En cumplimiento a los Acuerdos Sexto, Séptimo, Octavo, Décimo, Transitorios Primero y Tercero, del Acuerdo de Delegación de Facultades de fecha 18 de enero de 2018, identificado con el expediente Exp.- 03/18, Autorizo Lotificación, Denominación del fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura y Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- Sexto: Mediante Escritura Pública número 39,047 de fecha 19 de diciembre de 2018, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaria Pública número 33 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Alejandro Serrano Berry, instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar la Transmisión a Título Gratuito de una superficie de 10,778.89 m2, por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de 9,643.20 m2 por concepto de Áreas Verdes, la superficie de 2,268.77 m2 por concepto de Plaza Pública y una superficie de 47,586.84 m2 por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento.
- Séptimo: Recibo oficial emitido por la Secretaría de Finanzas, No. Z-6753253 de fecha 26 de enero de 2018, por los Derechos de Nomenclatura de las vialidades de nueva creación del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla".
 - Recibo oficial emitido por la Secretaría de Finanzas, No. Z-2251434 de fecha 29 de enero de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", recibos oficiales emitido por la Secretaría de Finanzas, No. Z-2251434 de fecha 29 de enero de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 y Recibo Oficial No. Z-2251433 de fecha 29 de enero de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla".
 - Recibo oficial emitido por la Secretaría de Finanzas, No. R-12025140 de fecha 09 de febrero de 2018, por los Impuestos de la Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", recibo oficial emitido por la Secretaría de Finanzas, No. R- 12025141 de fecha 09 de febrero de 2018, por los Impuestos de la Superficie Vendible Habitacional Condominal de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", recibo oficial emitido por la Secretaría de Finanzas, No. R-

12025142 de fecha 09 de febrero de 2018, por los Impuestos de la Superficie Vendible Comercial de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", recibo oficial emitido por la Secretaría de Finanzas, No. R-12025143 de fecha 09 de febrero de 2018, por los Impuestos de la Superficie Vendible Habitacional Etapa 2 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla" y recibo oficial emitido por la Secretaría de Finanzas, No. R-12025144 de fecha 09 de febrero de 2018, por los Impuestos de la Superficie Vendible Habitacional Condominal de la Etapa 2 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla".

- Recibo oficial emitido por la Secretaría de Finanzas, No. Z-2251434 de fecha 29 de enero de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", recibos oficiales emitido por la Secretaría de Finanzas, No. Z-2251434 de fecha 29 de enero de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 y Recibo Oficial No. Z-2251433 de fecha 29 de enero de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla".
 - Recibos oficiales emitido por la Secretaría de Finanzas, No. Z-6753252 y Z-6753253 de fecha 26 de enero de 2018, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Lotificación del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla".
 - Recibos oficiales emitido por la Secretaría de Finanzas, No. Z-6753244 y Z-67532454 de fecha 26 de enero de 2018, por el servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla".
 - Recibo oficial emitido por la Secretaría de Finanzas, No. Z-6753250 de fecha 26 de enero de 2018, por los Denominación del fraccionamiento y Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla".
- **Octavo:** La Comisión Estatal de Aguas emite mediante planos el proyecto aprobado del sistema de drenaje pluvial, sistema de drenaje sanitario, sistema de agua potable de fecha 28 de agosto de 2018, para el Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
 - **Décimo:** La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número DDF/01629/2018, SCG-20183-18, de fecha 04 de diciembre de 2018, emite la factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 556 viviendas, para el Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cual tendrá vigencia hasta el 04 de junio de 2019 y oficio número DDF/01627/2018, SCG-20187-18, de fecha 04 de diciembre de 2018, emite la factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 10 viviendas el Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cual tendrá vigencia hasta el 04 de junio de 2019.
 - **Transitorio Primero:** Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 06 de marzo de 2018, Año III, Número 63, Tomo II, publicaciones del periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CLI, de fecha 09 de marzo de 2019, No. 19 y Tomo CLI, de fecha 16 de marzo de 2018, No. 21, publicaciones del Periódico Noticias de fecha 09 y 16 de marzo de 2018 y publicaciones del Periódico el Universal Querétaro de fecha 09 y 16 de marzo de 2018.
 - **Transitorio Tercero:** Mediante Escritura Pública número 37,337 de fecha 04 de julio de 2018, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaria Pública número 33 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Alejandro Serrano Berry, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00593081/0004, 00593082/0004, 00593083/0003, 00593084/0003, 00593085/0003, 00593086/0003, 00593087/0003, 00593088/0003, 00593089/0003 y 00593090/0003 de fecha 24 de agosto de 2018, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.
- 25.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/469/2018 de fecha 03 de diciembre de 2018, autorizo en Materia de Impacto Ambiental, para una superficie de 57,765.14 m2, perteneciente al Fraccionamiento "Lago de Juriquilla, ubicado en las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222 y 223, todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, para las Etapas I, II, III y IV con un ampliación de 306 viviendas.
- 26.** La Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro emite el Recibo Oficial de pago número Z-8812008 de fecha 17 de enero de 2019, por el concepto del pago del Impuesto Predial para el Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

27. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número DDU/COU/FC/1171/2019 de fecha 14 de marzo de 2019, emite el porcentaje de avance de las obras de urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, le comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento denominado "Lago de Juriquilla", cuenta con un avance estimado de 48.81% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$12,286,610.38 (Doce millones doscientos ochenta y seis mil seis cientos diez pesos 38/100 M.N.) correspondiente al 51.19 % de obras pendientes por realizar.

28. La Aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V., emite póliza de fianza número 2562-128163 de fecha 02 de abril de 2019, a favor del Municipio de Querétaro, por un monto correspondiente asciende a la cantidad de \$12,286,610.38 (Doce millones doscientos ochenta y seis mil seis cientos diez pesos 38/100 M.N.) correspondiente al 51.19 % de obras pendientes por realizar.

29. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número DDU/COU/FC/1175/2019 de fecha 10 de abril de 2019, emite la verificación de la póliza de fianza número 2562-128163 de fecha 02 de abril de 2019, emitida por la Aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V.

30. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", la cantidad de \$5,797.70 (Cinco mil Setecientos noventa y siete pesos 70/100 M.N.)

Mediante oficio número SAY/6014/2019, de fecha 23 de julio de 2019, se informa que el día 19 de julio de 2019, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo aprobado en fecha 08 de octubre de 2018, relativo a la Delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sostenible para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. **Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a "CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V.", a través de su Represente Legal el Ing. Luis Miguel Rivas López, la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.**

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que Acuerdo de Delegación de Facultades de fecha 18 de enero de 2018, identificado con el expediente Exp.- 03/18, Autorizo Lotificación, Denominación del fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura y Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", como se señala en el Considerando 30 del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización, deberán ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código

Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

3. El Desarrollador deberá de presentar el cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 180 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento a los Acuerdos Noveno y Décimo Primero del Acuerdo de Delegación de Facultades de fecha 18 de enero de 2018, identificado con el expediente Exp.- 03/18, Autorizo Lotificación, Denominación del fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura y Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

NOVENO. *Previo a la autorización de Venta de Lotes de las Etapas 1 y 2, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los proyectos de Baja y Media Tensión autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, así como el de alumbrado público aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento "Lago de Juriquilla".*

DÉCIMO PRIMERO. *Previo a la autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Avances de las Acciones de Mitigación Vial del Fraccionamiento.*

4. El Desarrollador deberá de presentar el cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 180 días naturales, la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de la Escritura Pública número 39,047 de fecha 19 de diciembre de 2018, mediante la cual se hace constar la Transmisión a Título Gratuito de una superficie de 10,778.89 m2, por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de 9,643.20 m2 por concepto de Áreas Verdes, la superficie de 2,268.77 m2 por concepto de Plaza Pública y una superficie de 47,586.84 m2 por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento.
5. El Desarrollador deberá de presentar el cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 180 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento el proyecto aprobado de Áreas Verdes y Alumbrado Público, por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
6. Quedan pendientes los pagos por los impuestos por superficies Vendibles Habitacional, Superficie Vendible Habitacional Condominal y Superficie Vendible Comercial de las Etapas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 indicadas en el oficio No. SEDESO/DDU/COU/FC/1367/2017 de fecha 19 de octubre de 2017, de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, quien emitió el Visto Bueno correspondiente al proyecto de Lotificación para el desarrollo de tipo Residencial denominado "Lago de Juriquilla", el que deberá de cubrir al solicitar la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de cada Etapa.
7. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
8. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
9. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
10. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
11. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

12. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
13. El Desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
14. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.
15. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al Fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme los Artículos: 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.
16. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui y Hernández, asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
17. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
18. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

SE EMITE EL PRESENTE ACTO CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 1, 11 FRACCIÓN I, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16 FRACCIÓN IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 FRACCIONES IV, V Y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 Y 225 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO AL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, ESTABLECIENDO LO SIGUIENTE: PRIMERO. SE DEJA SIN EFECTO EL ACUERDO TOMADO POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2015, MEDIANTE EL CUAL SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, SEGUNDO. PARA EFECTOS DE LO DISPUESTO POR EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SE ENTIENDE A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE A TRAVÉS DE SU TITULAR, COMO EL ÁREA ENCARGADA DEL DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, CUARTO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LAS FACULTADES QUE SE RELACIONAN A CONTINUACIÓN, CUYO EJERCICIO ESTARÁ CONDICIONADO A LA AUTORIZACIÓN PREVIA, EXPRESA Y POR ESCRITO DEL ACUERDO TOMADO POR LA MAYORÍA DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA: I. EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS: I.II. LA AUTORIZACIÓN PARA VENTA DE

LOTES. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN VL DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO); OCTAVO. LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES QUE SEÑALA EL PRESENTE ACUERDO, ÚNICAMENTE SERÁN EXPEDIDAS EN LOS CASOS EN QUE LOS SOLICITANTES CUMPLAN CON LOS REQUISITOS ADMINISTRATIVOS QUE SEÑALE EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a “CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V.”, a través de su Representante Legal el Ing. Luis Miguel Rivas López, la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”, ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que Acuerdo de Delegación de Facultades de fecha 18 de enero de 2018, identificado con el expediente Exp.- 03/18, Autorizo Lotificación, Denominación del fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura y Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”, como se señala en el Considerando 30 del presente Estudio Técnico.

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

TERCERO. El Desarrollador deberá de presentar el cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 180 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento a los Acuerdos Noveno y Décimo Primero del Acuerdo de Delegación de Facultades de fecha 18 de enero de 2018, identificado con el expediente Exp.- 03/18, Autorizo Lotificación, Denominación del fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura y Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”, ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

***NOVENO.** Previo a la autorización de Venta de Lotes de las Etapas 1 y 2, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los proyectos de Baja y Media Tensión autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, así como el de alumbrado público aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”.*

***DÉCIMO PRIMERO.** Previo a la autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Avances de las Acciones de Mitigación Vial del Fraccionamiento.*

CUARTO. El Desarrollador deberá de presentar el cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 180 días naturales, la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de la Escritura Pública número 39,047 de fecha 19 de diciembre de 2018, mediante la cual se hace constar la Transmisión a Título Gratuito de una superficie de 10,778.89 m2, por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de 9,643.20 m2 por concepto de Áreas Verdes, la superficie de 2,268.77 m2 por concepto de Plaza Pública y una superficie de 47,586.84 m2 por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento.

QUINTO. El Desarrollador deberá de presentar el cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 180 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento el proyecto aprobado de Áreas Verdes y Alumbrado Público, por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”, ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

SEXTO. Quedan pendientes los pagos por los impuestos por superficies Vendibles Habitacional, Superficie Vendible Habitacional Condominal y Superficie Vendible Comercial de las Etapas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 indicadas en el oficio No. SEDESO/DDU/COU/FC/1367/2017 de fecha 19 de octubre de 2017, de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, quien emitió el Visto Bueno correspondiente al proyecto de Lotificación para el desarrollo de tipo Residencial denominado “Lago de Juriquilla”, el que deberá de cubrir al solicitar la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de cada Etapa.

SÉPTIMO. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

OCTAVO. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

NOVENO. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

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

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

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

DÉCIMO QUINTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al Fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme los Artículos: 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

DÉCIMO SEXTO. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui y Hernández, asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de

conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador, en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización.

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

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

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

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

Querétaro, Querétaro, a 30 de julio de 2019.

A t e n t a m e n t e

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

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

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de julio del año 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de uso de Suelo, a Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en Boulevard Peña Flor, identificado como Fracción 2A-1A2 de la parcela 94 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, con Clave Catastral 14 02 118 01 056 016, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

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

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. Los cambios de uso de suelo se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.
4. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento, con fecha 10 y 14 de junio del año 2019, el Ing. Antonio Casa Madrid Picazo, Representante Legal de “Gas Express Nieto” S.A. de C.V., señala esencialmente: en el primero “...solicitamos su apoyo para el cambio de uso de suelo del predio ubicado en **BOULEVARD PEÑA FLOR la FRACCIÓN 2A-1A2 DE PARCELA 94 Z-3 P1/2 EJIDO TLACOTE EL BAJO CIUDAD DEL SOL**, con Informe de Uso de Suelo IUS201904729, cuenta con clave Catastral 140211801056016 para continuar con los trámites correspondientes. Para la ‘**ESTACIÓN DE CARBURACIÓN DE GAS L.P.’ Gas Express Nieto...**” en el segundo: “...y en **ALCANCE a Oficio 007023 ingresado el 10 de junio del 2019, anexamos documentación complementaria para el cambio de uso de suelo a **COMERCIO Y SERVICIOS ‘CS’ (Estación de Carburación)**...**”; derivado de la solicitud planteada la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número **103/DAI/2019**.
5. Se acredita la personalidad del promotor así como la propiedad del predio mediante los siguientes documentos:
 - 5.1. Escritura pública número 19,277 de fecha 22 de junio del año 2004, pasada ante la fe del licenciado Jorge García Ramírez, titular de la notaría pública número 22 de la ciudad de Querétaro, a través de la cual se acredita la personalidad del solicitante, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil número 99, con fecha 10 de octubre del año 2005.
 - 5.2. Escritura pública número 116,826, de fecha 22 de enero del año 2019, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Esquivel Macedo, titular de la notaría pública número 8 de la ciudad de Querétaro, a través de la cual se acredita la propiedad del inmueble en estudio; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00599656/0004, con fecha 17 de mayo del año 2019.
6. Mediante oficio SAY/DAI/901/2019 de fecha 17 de junio del 2019, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera el estudio técnico correspondiente, remitiéndose la Opinión Técnica respectiva, relativa al Cambio de uso de Suelo, a Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en Boulevard Peña Flor, identificado como Fracción 2A-1A2 de la parcela 94 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, con Clave Catastral 14 02 118 01 056 016, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Antonio Casa Madrid Picazo, Gerente General de “Gas Express Nieto” S.A de C.V. solicita el Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Boulevard Peña Flor, correspondiente a la Fracción 2A-1A2 de la Parcela 94 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote el Bajo; con superficie de 4,864.58 m² e identificada con la clave catastral 14 02 118 01 056 016; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior con el objeto de dar continuidad a los trámites correspondientes para la instalación de una Estación de Carburación de Gas L.P.

2. A través de la Escritura Pública 19,277 de fecha 22 de julio de 2004, documento pasada ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público, Titular de la Notaría número 22 del Distrito Judicial de Querétaro, se lleva a cabo el contrato de mandato a través del cual se otorgan las facultades necesarias al C. José Antonio Casa Madrid Picazo a efecto de que las ejercite al desempeñar el cargo de “Gerente de Planta”

3. Mediante Escritura Pública número 116,826 de fecha 22 de enero de 2019, el Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría número 8 de la Demarcación Notarial de Querétaro, la sociedad denominada “Gas Express Nieto” Sociedad Anónima de Capital Variable, acredita la propiedad del predio identificado como Fracción 2A-1A2 de la Parcela 94 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote el Bajo en estudio; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 00599656/0004 de fecha 17 de mayo de 2019.

De conformidad con la escritura antes referida, el predio identificado como Fracción 2A-1A2 de la Parcela 94 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote el Bajo; cuenta con una superficie de 4,864.58 m².

4. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de Abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que la Fracción 2A-1A2 de la Parcela 94 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote el Bajo en estudio, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2).

5. Derivado de lo referido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 15 de abril de 2019, emite el informe de uso de suelo IUS201904729 en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) frente a vialidad primaria propuesta y que de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de desarrollo urbano correspondiente lo pretendido está considerado como uso prohibido, razón por la cual se determina no viable ubicar una estación de carburación de Gas.

6. El predio en estudio, se localiza en una zona en la que se han establecido y consolidado actividades comerciales y de servicios, en diferentes ámbitos, toda vez que la vialidad que da frente al predio, es considerada como una vialidad primaria propuesta desarrollada a base de carpeta asfáltica que cuenta con 6 carriles a contraflujo con camellón central que divide los sentidos de circulación y que se encuentra en buen estado de conservación, contando además con carril destinado para el uso exclusivo para bicicletas en ambos sentidos, dicha vialidad entrelaza dos vialidades de carácter metropolitano como son el Boulevard Bernardo Quintana y el Libramiento Sur Poniente, vialidad que además cuenta con un carácter de vialidad regional y sirve de enlace entre el Municipio de Querétaro y Corregidora y adicionalmente conecta con la Carretera Federal 57 al norte de la zona de ubicación del predio.

7. Respecto al proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio, el promotor presenta una propuesta esquemática que considera los siguientes espacios: Islas de servicio de suministro de combustible, área de resguardo de tanques de depósito, área administrativa que considera oficinas con servicios sanitarios, no obstante se debe verificar el cumplimiento a los diversos lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como los parámetros de construcción establecidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, así como a las especificaciones establecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEDG-2004, Estaciones de Gas L.P. para carburación, diseño y construcción.

8. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se observó que el predio se encuentra libre de construcción contando en su interior con vegetación dispersa, localizándose el predio en una zona en proceso de consolidación al ubicarse el predio con frente a la vialidad denominada Avenida Peña Flor, misma que se encuentra desarrollada con 6 carriles a contraflujo en buen estado de conservación con camellón al centro que sirve para dividir el flujo vehicular, vialidad que dadas sus características y la conectividad que se genera a través de esta entre dos vialidades de carácter metropolitano, ha adquirido una relevancia para el establecimiento de actividades comerciales y de servicios de impacto bajo, medio y alto, que brindan servicio a los habitantes de los desarrollos habitacionales de los alrededores, en los que se cuenta con una alta concentración de población, adicionalmente se tiene que la zona

cuenta con infraestructura y servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público además de contar con servicio de transporte público con frecuencia continuo en las inmediaciones del predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio cuenta con condiciones de superficie y ubicación para que se autorice la modificación al uso de suelo solicitado de habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS) del predio ubicado en Boulevard Peña Flor, identificado como Fracción 2A-1A2 de la Parcela 94 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote el Bajo; con superficie de 4,864.58 m² e identificada con la clave catastral 14 02 118 01 056 016; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior toda vez que el predio se localiza en una zona densamente poblada, lo que permitirá dar atención a la población de la zona poniente de la ciudad, al contar el predio con frente a una vialidad que conecta al Boulevard Bernardo Quintana, misma que cuenta con un carácter metropolitano, la cual se localiza al oriente del predio, y al Libramiento Sur Poniente, Vialidad de Carácter regional localizada al Poniente del predio, y toda vez que el predio cuenta con frente al Boulevard Peña Flor, vialidad que cuenta con un carácter predominantemente comercial y de servicios y que cuenta con infraestructura y servicios que soportan el tipo de actividad que se pretende establecer en el sitio, lo que complementara la oferta de zonas de equipamiento de tipo comercial y servicios, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones la determinación de autorizar o no la modificación al uso de suelo solicitado y en caso de que se autorice el cambio de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar la autorización para la factibilidad de servicios emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto se podrá llevar a cabo las descargas sanitarias a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, el proyecto y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, factibilidad de giro, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo el proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que ésta le indique, previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- 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 para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia, a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- El presente no autoriza el proyecto presentado, por lo que se debe presentar el proyecto ante la instancia correspondiente para su autorización, debiendo presentar la información que le sea requerida.
- 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, debiendo presentar la información al cumplimiento a los requerimientos que le hayan sido impuestos, para la obtención de la licencia de construcción 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 autorización por el H. Ayuntamiento, para que el propietario del predio acuda ante la instancia encargada de emitir los pases de caja correspondientes a solicitar el monto a cubrir por la autorización otorgada.
- 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 administrativos correspondientes para la obtención de las autorizaciones que le permitan llevar a cabo el proyecto a realizar en el predio en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, mismos que son independientes a la publicación

en Gaceta Municipal, Publicación en Sombra de Arteaga y protocolización e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo

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

7. Mediante los oficios SAY/DAI/902/2019 de fecha 17 de junio del año 2019, se solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente a la solicitud planteada.

8. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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/5370/2019 de fecha 3 de julio del 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de uso de Suelo, a Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en Boulevard Peña Flor, identificado como Fracción 2A-1A2 de la parcela 94 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, con Clave Catastral 14 02 118 01 056 016, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de julio de 2019, en el Punto 5, apartado III, inciso 6, del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“**ACUERDO**

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de uso de Suelo, a Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en Boulevard Peña Flor, identificado como Fracción 2A-1A2 de la parcela 94 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, con Clave Catastral 1402 118 01 056 016, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, **de conformidad con la opinión técnica citada en el considerando 6 del presente acuerdo.**

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

TERCERO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 6 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente Instrumento deberá de protocolizarse e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro.

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, de conformidad con el oficio DI/2019/471 de fecha 28 de enero de 2019 suscrito por la Dirección de Ingresos, el cual señala que el área responsable de la cuantificación y determinación de los conceptos autorizados, así como la emisión de la liquidación o pase de caja correspondiente, es dicha dependencia; mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo 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 de Desarrollo Sostenible; Secretaría General de Gobierno Municipal; Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, y notifique a la persona moral denominada "Gas Express Nieto" 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 10 DIEZ DE JULIO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de julio de 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), para el predio identificado como fracción 3, ubicada en Prolongación Balaustradas s/n; Fraccionamiento Centro Sur, con clave catastral 14 01 001 36 006 263, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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 y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito de fecha 28 de febrero de 2018 el C.P. José Luis Alvarado Tapia, Representante Legal de Conjuntos Comerciales de México S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo a Comercial y de Servicios para el predio identificado como fracción 3, ubicada en Prol. Balaustradas, Fraccionamiento Centro Sur, identificado con Calve Catastral 14 01 001 36 006 263, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **072/DAI/2018**.
5. Mediante escritura pública 8,350 de fecha 12 de enero de 1994, pasada ante la fe del Lic. José Luis de Jesús Pérez Esquivel, notario adscrito a la notaría pública número 19, se acredita la representación legal en favor del C.P José Luis Alvarado Tapia.
6. Mediante escritura pública 10,240 de fecha 19 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, notario titular de la notaría pública número 19, se hace constar la subdivisión de predio del que resultara la fracción 3 ubicada en Prol. Balaustradas, Fraccionamiento Centro Sur, con una superficie de terreno de 715.5 m², instrumento público que presenta inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00504355/0001, 00504356/0001, 00504357/0001, 00504358/0001, 00504359/0001 y 00504360/0001 de fecha 18 de febrero de 2015.
7. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/175/2018 de fecha 23 de octubre de 2018, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, dependencia que mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0056/2019, remite la opinión con número de Folio 010/19 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. P. José Luis Alvarado Tapia, Representante Legal de Conjuntos Comerciales de México, S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo de Equipamiento Regional (ER) a uso de suelo Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle Prolongación Balaustradas s/n, Fraccionamiento Centro Sur, con superficie de 715.50 m² y clave catastral 14 01 001 36 006 263, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior derivado del interés del promotor de llevar a cabo en el predio una edificación para construir una plaza comercial de nueve locales.

2. Mediante escritura 8,350 de fecha 12 de enero de 1994, documento pasado ante la fe del Lic. José Luis de Jesús Pérez Esquivel, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 19, de la ciudad de Querétaro, se formaliza la Constitución de una Sociedad Anónima de

Capital Variable denominada "Conjuntos Comerciales de México", S.A. de C.V., documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo la partida 181, del Libro CXXX de fecha 21 de abril de 1994.

3. Con fecha 7 de noviembre de 2014, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, autorizó la Licencia de Subdivisión de Lotes FUS201400554, a través de la cual se determinó factible subdividir en seis fracciones un predio con superficie de 6,651.00 m², ubicado en Avenida Balaustradas s/n. identificado con clave catastral 14 01 001 36 006 013, del cual se desprende la Fracción III, que es motivo del presente estudio.

4. Derivado de la autorización referida en el antecedente anterior inmediato, mediante escritura pública número 10,240 de fecha 19 de noviembre de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Público Titular de la Notaría número 29 de la Ciudad de Querétaro, se protocoliza la autorización de la Licencia de Subdivisión de Lotes FUS201400554 referida, y derivada de lo cual se acredita la propiedad de la Fracción III, que es motivo del presente estudio, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el sello electrónico de registro en el Folio 504357/0001, de fecha 18 de febrero de 2015.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, la Fracción III, en estudio, cuenta con una superficie de 715.50 m² y se identifica con clave catastral 14 01 001 36 006 263.

5. De consulta a la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" N° 19, el 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo de Espacio Recreativo (ER).

6. Con base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el informe de uso de suelo IUS201709770 de fecha 7 de agosto de 2017, en el que se indica que el predio se encuentra localizado en zona de Equipamiento Regional (ER), y derivado de lo cual, se le proporciona al solicitante los usos permitidos en el uso referido.

7. Con base a lo referido, el promotor solicita ante la Secretaría del Ayuntamiento, la propuesta de modificar el uso de suelo de Equipamiento Regional (ER) a Comercial y Servicios (CS) para la fracción III de su propiedad, misma que se ubica en las inmediaciones de la Terminal de Autobuses de la ciudad de Querétaro, con la finalidad de llevar a cabo la construcción de una edificación que le permita contar con 9 locales para ser destinados a actividades comerciales, y derivado de lo cual, presenta una propuesta que considera una edificación a desarrollarse en un nivel, considerando en su propuesta, únicamente seis espacios para destinar como área de estacionamiento.

8. El Desarrollo Centro Sur corresponde a un proyecto diseñado en su estructura vial y urbana para generar desarrollos heterogéneos basado en usos habitacionales de tipo residencial mezclado con usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, así como equipamiento urbano en sus diferentes modalidades, con un potencial para edificar construcciones verticales e imagen urbana moderna y homogénea que generen espacios con sentido de lugar e identidad y sitios de comunidad, que incluye áreas de equipamiento urbano con edificios del sector salud, administrativas, deportivas, de servicios educativos, de transporte, de hospedaje, así como centros comerciales, estableciendo el control del crecimiento mediante la optimización del espacio disponible y de la capacidad de infraestructura instalada a través de una adecuada administración urbana del espacio, que permita generar un desarrollo urbano ordenado y controlado a través de políticas que tienden a inducir el reaprovechamiento de los vacíos urbanos a fin de optimizar y dar un uso óptimo de los servicios e infraestructura instalada al interior de la ciudad, lo que permite optimizar recurso y gastos de mantenimiento de la infraestructura existente

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona y del predio de manera particular, se observó que el predio en estudio cuenta con frente a la vialidad denominada Prolongación Balaustradas, vialidad que se encuentra desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con banquetas y guarniciones de concreto, mismas que se encuentran en regular estado de conservación, actualmente al momento de la visita, se verificó que el predio se encuentra libre de construcción en su interior, sin embargo se encuentra delimitado con malla ciclónica, así mismo se observa que la fracción de terreno en estudio, se localiza en las inmediaciones de la Terminal de Autobuses de Querétaro y cercana a un área comercial ubicada al norte de las instalaciones de la estación referida, aunado a lo anterior se observa que en la zona se cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público y servicio de transporte público, mismo que cuenta con una frecuencia de paso continuo en la zona dada su cercanía con la Terminal de Autobuses.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento de Querétaro, se considera viable, el cambio de uso de suelo de Equipamiento Regional (ER) a uso Comercial y Servicios (CS), para el predio identificado como Fracción 3, ubicada en Prolongación Balaustradas s/n; Fraccionamiento Centro Sur, con superficie de 715.50 m² y clave catastral 14 01 001 36 006 263, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior al ubicarse el predio en una zona que desde sus orígenes fue concebida para albergar actividades de mediana y alta intensidad, y al ubicarse en una zona en proceso de desarrollo, en donde el uso que se pretende dar al predio, es un complemento para las actividades que se generan en el entorno inmediato, y con lo cual se dará un aprovechamiento a un vacío urbano existente en el sitio, que permitirá dar un mayor aprovechamiento a la infraestructura instalada en la zona, debiendo generar un proyecto que se integre al entorno urbano y que en caso de autorizarlo el Ayuntamiento 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 llevar a cabo el proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio para su actividad, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, ya que no se permitirá el uso de vía pública para no afectar la movilidad de los peatones de la zona, 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.
- La presente opinión técnica, no autoriza la propuesta de proyecto presentada, proyecto que debe ser presentado ante la ventanilla única de gestión, debiendo presentar la documentación que le sea solicitada, dando cumplimiento a la normatividad aplicable para el proyecto que se pretenda llevar a cabo.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- 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.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- Toda vez que solamente se solicitó el cambio de uso de suelo, en caso de requerir contar con parámetros normativos correspondientes al uso de suelo requerido, estos deben ser solicitado a la Secretaría del Ayuntamiento.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participen de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha Dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la Ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la Dependencia a favor del medio ambiente de la Ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las Dependencias referidas.
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro lo solicitado, se debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el cambio de 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, se realice el pago de los derechos 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, liquidación que debe ser emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo la Secretaría de Gobierno Municipal y la Secretaría del Ayuntamiento.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad de los solicitantes, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la omisión solicitada.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promotores presenten ante dicha instancia para su validación y emitir el pase de caja correspondiente que se genere por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- 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...”

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5370/2019 de fecha 03 de julio de 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Regional (ER) a uso Comercial y Servicios (CS), para el predio identificado como fracción 3, ubicada en Prolongación Balaustradas s/n; Fraccionamiento Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, Se Aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de julio de 2019, en el Punto 5, Apartado III, Inciso 4 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), para el predio identificado como fracción 3, ubicada en Prolongación Balaustradas s/n; Fraccionamiento Centro Sur, con clave catastral 14 01 001 36 006 263, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 7 del presente Acuerdo.

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

TERCERO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en Considerando 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de éste Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Instituto de la Función Registral.

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, de conformidad con el oficio DI/2019/471 de fecha 28 de enero de 2019 suscrito por la Dirección de Ingresos, el cual señala que el área responsable de la cuantificación y determinación de los conceptos autorizados, así como la emisión de la liquidación o pase de caja correspondiente, es dicha dependencia; mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique a la persona moral Conjuntos Comerciales de México S.A. de C.V. a través de su Representante Legal.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DIEZ DE JULIO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 once de junio del 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el incremento de densidad de población a 600 hab./ha. (H6), así como la modificación a la Normatividad por zonificación respecto al incremento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.65, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.6, Coeficiente de Absorción de Suelo a 20% y asimismo el incremento de altura máxima permitida a 14.00 metros y/o 4 niveles, para el predio ubicado en calle Hacienda Santa Bárbara s/n, fraccionamiento El Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, que a la letra señala:

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

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

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

Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el incremento de densidad de población de 100 hab./ha. a 600 hab./ha. (H6), así como la modificación a la Normatividad por zonificación respecto al incremento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.5 a 0.65; Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.5 a a 2.6; Coeficiente de Absorción de Suelo de 12% a 20%, y asimismo el incremento de altura máxima permitida a 14.00 metros y/o 4 niveles, para el predio ubicado en calle Hacienda Santa Bárbara s/n, fraccionamiento El Jacal, que se identifica con clave catastral 14 01 001 19 073 019 y superficie de 976.00 m2, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández

9. El 05 de febrero del 2019, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por el C. José Gerardo Urquiza Loarca, mandatario del C. Mario Alfonso Ayala Jiménez, mediante los cuales solicitó incremento de densidad de población de 100 hab./ha. a 600 hab./ha. (H6), así como la modificación a la Normatividad por zonificación respecto al incremento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.5 a 0.65; Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.5 a 2.6; Coeficiente de Absorción de Suelo de 12% a 20%, y asimismo el incremento de altura máxima permitida a 14.00 metros y/o 4 niveles, para el predio ubicado en calle Hacienda Santa Bárbara s/n, fraccionamiento El Jacal, que se identifica con clave catastral 14 01 001 19 073 019 y superficie de 976.00 m2, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, radicándose el expediente **326/DAI/2018**

Lo anterior con la finalidad de ejecutar un condominio vertical habitacional compuesto de 12 unidades privativas, en 4 niveles con una altura aproximada de 14.0 metros lineales.

10. Se acredita la propiedad del predio ubicado en calle Hacienda Santa Bárbara s/n, fraccionamiento El Jacal, que se identifica con clave catastral 14 01 001 19 073 019 y superficie de 976.00 m2, Delegación Municipal Josefa Vergara, en favor del C. Mario Alfonso Ayala Jiménez, mediante Escritura Pública 10,356 de fecha 19 de julio de 1991, documento pasado ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 16 de esta demarcación, documento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro bajo la partida 280, libro 101-A, tomo XVII, de la sección primera de fecha 26 de junio de 1992.

11. El solicitante C. José Gerardo Urquiza Loarca acredita personería mediante escrito de fecha 13 de septiembre de 2018, signado por el C. Mario Alfonso Ayala Jiménez, quien motu proprio, en términos del tercer párrafo del artículo 20 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro autoriza para recibir y oír notificaciones, realizar trámites, gestiones y comparecencias necesarias para la tramitación del procedimiento, incluyendo la interposición de recursos administrativos.

12. Mediante el oficio SAY/DAI/0291/2019 de fecha 05 de marzo de 2019, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

13. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a través del similar SEDESO/DDU/COU/EVDU/0441/2019 de fecha 2 de abril de 2019, a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica 041/19, relativa al incremento de densidad de población de 100 hab./ha. a 600 hab./ha. (H6), así como la modificación a la Normatividad por zonificación respecto al incremento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.5 a 0.65; Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.5 a a 2.6; Coeficiente de Absorción de Suelo de 12% a 20%, y asimismo el incremento de altura máxima permitida a 14.00 metros y/o 4 niveles, para el predio ubicado en calle Hacienda Santa Bárbara s/n, fraccionamiento El Jacal, que se identifica con clave catastral 14 01 001 19 073 019 y superficie de 976.00 m2, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para ejecutar un condominio vertical habitacional compuesto de 12 unidades privativas, en 4 niveles con una altura aproximada de 14.0 metros lineales, cuyo contenido es el siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento, el C. Mario Alfonso Ayala Jiménez, solicita el Incremento de densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a densidad de población de 650 hab./ha., modificación a la normatividad por zonificación, respecto de incremento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.65, incremento del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.6, el incremento del Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 20%, incremento de altura a 4 niveles y/o 14.00 metros, para el predio ubicado en Calle Hacienda Santa Bárbara s/n, Fraccionamiento El Jacal, con superficie de 976.00 m2, e identificado con clave catastral 14 01 001 19 073 019, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior derivado del interés del Promotor de llevar a cabo en el predio una edificación de cuatro niveles para llevar a cabo la construcción de una edificación para desarrollar 12 viviendas.

2. Se acredita la propiedad del lote 192, ubicado en la calle Hacienda Santa Bárbara Número 194, a favor del C. Mario Alfonso Ayala Jiménez, mediante escritura número 10,356 de fecha 19 de julio de 1991, documento pasado ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 16 de esta demarcación, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida 280, Libro 101-A, Tomo XVII, de la sección primera de fecha 26 de junio de 1992

3. De acuerdo a la escritura de propiedad el predio identificado como lote 192, ubicado en la Calle de Hacienda Santa Bárbara No. 194, Fraccionamiento El Jacal, que es motivo del presente estudio, conforma una unidad topográfica con superficie de 978.00 m2.

4. De conformidad con lo señalado en la carta urbana del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1°. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el lote en estudio, cuentan con uso de suelo habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1).

5. El fraccionamiento El Jacal se encuentra ubicado al poniente de la ciudad de Querétaro, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, autorizado originalmente para la construcción de vivienda residencial campestre con lotes tipo con superficie de 1,000.00 m2, sin embargo debido al crecimiento urbano de la zona se integra con los fraccionamientos Jardines de la Hacienda, Mansiones del Valle, Las Plazas y La Joya, que se interrelacionan a su vez con desarrollos del Municipio de Corregidora, lo que ha modificado paulatinamente la estructura del fraccionamiento con desarrollos habitacionales en condominio y áreas comerciales y de servicios que inciden principalmente sobre las vialidades primarias de la zona como Paseo Constituyentes, Boulevard El Jacal y Prolongación Avenida Zaragoza, las cuales corresponden a arterias vehiculares primarias con conexiones vehiculares y peatonales que han detonado la instalación de comercios y de servicios en diversos sitios, destacando actividades comerciales de tipo básico y de bajo y mediano impacto, los cuales brindan servicios tanto a los colonos del fraccionamiento El Jacal, como a los de los fraccionamientos colindantes, sin que se tenga información que permita tener certeza de que la infraestructura instalada de servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado, es suficiente para soportar la ampliación de servicios pretendidos.

6. Adicionalmente se observan predios baldíos que son susceptibles de desarrollarse con vivienda y/o servicios, siendo uno de los patrones de crecimiento la redensificación y saturación de lotes en asentamientos humanos de la zona urbana de la delegación a la cual pertenece el fraccionamiento, para evitar el desaprovechamiento urbano para los lotes sin uso en los fraccionamientos, que generan utilización inadecuada de la capacidad instalada de infraestructura y equipamiento, sin embargo se debe verificar la suficiencia en las redes de infraestructura (agua potable, drenaje y alcantarillado, etc.), por los organismos operadores correspondiente.

7. Respecto al proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor manifiesta su interés de llevar a cabo un proyecto que le permita la construcción de 12 viviendas, adicionalmente y a fin de dar cumplimiento a la normatividad por zonificación que establece el instrumento de planeación correspondiente solicita la modificación de los parámetros normativos, y para lo cual presenta una propuesta de partida arquitectónica, en la que se considera llevar a cabo una edificación de cuatro niveles, que en planta baja considera un área de estacionamiento con capacidad para 24 vehículos, respecto a los tres niveles superiores se considera ubicar cuatro viviendas por nivel, derivado de lo cual presenta una propuesta de proyecto a nivel esquemático que considera los siguientes espacios:

Planta baja: Área de estacionamiento con capacidad para 24 vehículos, área de escaleras y elevador, bodegas, área de amenidades.

Niveles del 1 al 3: área de escaleras y elevador, 4 departamentos por nivel.

8. Respecto a los parámetros normativos que se requieren para llevar a cabo el proyecto que pretende desarrollar el promotor, estos se pretenden modificar, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad zonificación	por	Parámetros de Normatividad solicitados	Diferencia
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.5		0.65	+ 0.15
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.5		2.60	+ 1.10
Coefficiente de Absorción de Suelo (CAS)	12 %		20 %	8 %
Altura Máxima Permitida	10.50 Mts.		14.00 Mts.	3.50 ts.

9 Cabe destacar que con respecto a la densidad de población, actualmente el predio cuenta con un uso de suelo habitacional con densidad de población de 100 hab./ha., por lo que de conformidad con la densidad de población de 100 hab./ha., asignada al predio por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, y la superficie de 976.00 m² con que cuenta el terreno en estudio, el promotor puede actualmente llevar a cabo un proyecto para desarrollar un máximo de dos viviendas, sin embargo el promotor pretende una densidad de población de 650 hab./ha. con la cual puede desarrollar hasta 13 viviendas, sin embargo para llevar a cabo el proyecto de 12 viviendas pretendido y presentado, requiere contar con una densidad de población de 600 hab./ha.

10. Es de destacar que al interior de la ciudad, se pretende privilegiar la ocupación y uso de los vacíos urbanos, a fin de dar un mejor aprovechamiento a la infraestructura urbana existente en la zona y prevenir la especulación inmobiliaria, garantizando el uso de predios baldíos, con proyectos que permitan generar un crecimiento ordenado y acorde a la imagen urbana predominante en las zona de desarrollo de los proyectos.

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Hacienda Santa Bárbara. la cual cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, no existiendo actualmente construcción al interior del predio en estudio, el cual se encuentra delimitado con malla ciclónica, cabe destacar que en los alrededores, se han establecido diversas actividades entremezcladas, tanto para usos habitacionales, comerciales y de servicios, en donde se pudo observar una escuela de artes, talleres de hojalatería y pintura, conjuntos habitacionales, consultorios médicos entre otros.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerar el Ayuntamiento, la modificación del instrumento de planeación urbana, en uso de sus atribuciones se considera que el predio cuenta con condiciones para que se autorice el incremento de densidad de población a 600 hab/ha (H6), modificación a la Normatividad por zonificación respecto al incremento de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.65, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.6, Coeficiente de Absorción de Suelo a 20 %, así como el incremento de altura máxima permitida a 14.00 metros y/o 4 niveles, para el predio ubicado en calle Hacienda Santa Bárbara s/n, fraccionamiento El Jacal, con superficie de 976.00 m² e identificado con clave catastral 14 01 001 19 073 019, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior toda vez que el predio cuenta con condiciones de superficie y ubicación para el proyecto que se pretende llevar a cabo, al contar la zona con la dotación de servicios de infraestructura adecuados para su desarrollo, debiendo el proyecto conservar las características de vivienda tipo residencial de la zona, al considerar edificaciones verticales que consideran áreas de convivencia en su interior, y que cumple con la dotación de cajones de estacionamiento, tanto para los residentes del proyecto que se pretende llevar a cabo, como de los visitantes que acudan al inmueble, manteniendo libre de construcción una superficie acorde con los parámetros señalados en el Reglamento de Construcción del Municipio, apoyando en la consolidación del fraccionamiento, al ubicarse en un sitio que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar el incremento de viviendas adicionales solicitada, con el desarrollo de un proyecto que contribuye a generar una imagen urbana moderna y dinámica que se integra a los desarrollos existentes en el fraccionamiento, sin modificar sustancialmente la estructura urbana, siendo congruente con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible, dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, con un proyecto que contempla usos habitacionales, similares a los existentes en la zona y su desarrollo repercutirá en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante, de autorizar el H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población solicitado, el Promotor debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, para obtener los permisos correspondientes para llevar a cabo su proyecto, el propietario del predio 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 los estudios de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que debe ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Con la autorización otorgada, no se autoriza el proyecto presentado, por lo que para obtener los permisos correspondientes, debe llevar a cabo el trámite correspondiente, presentando la información que sea necesaria y le sea requerida, ante la Ventanilla única de Gestión, misma que depende de la Dirección de Atención Ciudadana.
- La Altura solicitada, se otorga únicamente para una edificación, por lo que en caso de que se pretenda llevar a cabo más de un edificio en el predio, se debe solicitar el incremento de altura para las edificaciones adicionales.
- Debe obtenerse de parte de la Secretaría de Movilidad, las autorizaciones correspondientes a los proyectos viales que se pretenden llevar a cabo, debiendo respetar y presentar evidencia de cumplimiento, de las condicionantes que le hayan sido impuestas para su desarrollo.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios públicos recreativos que tenga considerados dicha dependencia debido a la falta de dichos equipamientos, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por el Ayuntamiento lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, 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 autorización por el H. Ayuntamiento. para que el propietario del predio acuda ante la instancia encargada de emitir los pases de caja correspondientes a solicitar el monto a cubrir por la autorización otorgada.
- En caso de que con la autorización a la modificación a la normativa por zonificación solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, la Secretaría del Ayuntamiento podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H Ayuntamiento; siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación de los solicitantes, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación solicitada.
- Es facultad y obligación de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promotores presenten ante dicha instancia para su validación.

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

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

14. Mediante el oficio SAY/DAI/0504/2019 de fecha 28 de marzo del 2019, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico citado en el considerando 13 del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4500/2019 de fecha 05 de junio de 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

16. De conformidad con lo dispuesto en el precepto legal antes invocado, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el incremento de densidad de población de 100 hab./ha. a 600 hab./ha. (H6), así como la modificación a la Normatividad por zonificación respecto al incremento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.5 a 0.65; Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.5 a 2.6; Coeficiente de Absorción de Suelo de 12% a 20%, y asimismo el incremento de altura máxima permitida a 14.00 metros y/o 4 niveles, para el predio ubicado en calle Hacienda Santa Bárbara s/n, fraccionamiento El Jacal, que se identifica con clave catastral 14 01 001 19 073 019 y superficie de 976.00 m2, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 once de junio de 2019, en el Punto 3, Apartado IV, 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 el incremento de densidad de población a 600 hab./ha. (H6), así como la modificación a la Normatividad por zonificación respecto al incremento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.65, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.6, Coeficiente de Absorción de Suelo a 20%, y asimismo el incremento de altura máxima permitida a 14.00 metros y/o 4 niveles, para el predio ubicado en calle Hacienda Santa Bárbara s/n, fraccionamiento El Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con el estudio técnico citado en el Considerando 13 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, otrora Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al solicitante debiendo remitir copia certificada de dicho documento a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

TERCERO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del estudio técnico citado en el Considerando 13 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, otrora Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, de conformidad con el oficio DI/2019/471 de fecha 28 de enero de 2019 suscrito por la Dirección de Ingresos, el cual señala que el área responsable de la cuantificación y determinación de los conceptos autorizados, así como la emisión de la liquidación o pase de caja correspondiente, es dicha dependencia; mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

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

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

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

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

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

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

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 12 DOCE DE JUNIO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 de junio del año 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida para el predio ubicado en Avenida Fray Luis de León, sin número, Fraccionamiento Centro Sur, identificado con clave catastral 14 01 001 36 038 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de uso de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escritos de fecha 08 de febrero de 2019 y 11 de febrero de 2019, la persona moral denominada “Inmobiliaria Acueducto de Querétaro” S.A. de C.V. a través de su representante legal el Lic. Fernando Ortiz Arana solicita Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida para el predio ubicado en Avenida Fray Luis de León, sin número, Fraccionamiento Centro Sur, identificado con clave catastral 14 01 001 36 038 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **311/DAI/2018**.
5. Se acredita la legal constitución de la persona moral denominada “Inmobiliaria Acueducto de Querétaro” S.A. de C.V. mediante Escritura Pública número 7,755, de fecha 12 de julio del año 1996, pasada ante la fe del licenciado Jorge Lois Rodríguez, notario público número 9 de la ciudad de Querétaro; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil 00003930, el día 19 de septiembre del año 1997.
6. Mediante Escritura Pública número 89,423, de fecha 20 de mayo del año 2016, pasada ante la fe del licenciado Pedro Cevallos Alcocer, titular de la notaría pública número 7 de la ciudad de Querétaro, se acredita la personalidad del solicitante; dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro ahora Instituto de la función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico 24511, el día 20 de mayo del año 2016.
7. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 10,493, de fecha 20 de enero del año 1997, pasada ante la fe del licenciado José Luis de Jesús Pérez Esquivel, notario adscrito a la notaría 19 de la ciudad de Querétaro; documento inscrito en el antes Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro ahora Instituto de la función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 49855/1, con fecha 14 de abril del año 1997.

8. Posteriormente y a través de la Escritura Pública número 41,860, de fecha 5 de septiembre del año 2003, pasada ante la fe del licenciado Luis Felipe Ordaz Martínez, notario titular de la notaría pública 5 de la ciudad de Querétaro, se protocoliza entre otros actos, la subdivisión del inmueble descrito en el punto inmediato anterior y del cual se desprende el predio en estudio; documento inscrito en el antes Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro ahora Instituto de la función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 49855/0003, con fecha 24 de noviembre del año 2003.

9. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/358/2019 de fecha 15 de marzo de 2019, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, dependencia que mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0402/2019, remite la opinión con número de Folio 034/19 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento, el **Lic. Fernando Ortiz Arana, en su carácter de** apoderado legal de la Persona Moral denominada “Inmobiliaria Acueducto de Querétaro”, S.A. de C.V., solicita el incremento de densidad de población autorizado mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 17 de enero de 2017 de habitacional con densidad de población de 800 hab/ha a habitacional con densidad de población de 1000 hab/ha, **así como la modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto al incremento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.4 a 0.7, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.2 a 3.6 y el incremento de altura máxima permitida de 28.00 metros a 40.00 metros, para el predio ubicado en Avenida Fray Luis de León s/n, Fraccionamiento Centro Sur, identificado con con clave catastral 14 01 001 36 038 001 y superficie de 4,223.63 m², Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**

2. Mediante escritura 7,755 de fecha 12 de julio de 1997 ante la fe del Lic. Jorge Lois Rodríguez, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 9 de este distrito judicial, se formaliza la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada “Inmobiliaria Acueducto de Querétaro”, S.A. de C.V., la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el Folio Mercantil 00003930 de fecha 19 de septiembre de 1997.

3. Con fecha 20 de mayo de 2016, mediante escritura 89,423, ante la Fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría número 7 de esta demarcación notarial, se acredita al C. Fernando Ortiz Arana como Delegado especial de la Sociedad denominada “Inmobiliaria Acueducto de Querétaro”, S.A. de C.V., documento del cual no se inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

4. Mediante escritura pública 10,493 de fecha 20 de enero de 1997, documento pasado ante la fe del Lic. José Luis de Jesús Pérez Esquivel, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 19 de esta demarcación notarial, se acredita la propiedad del predio identificado como fracción de la Fracción Cuarta del Rancho La Providencia con superficie de 6,950.61 m², a favor de Inmobiliaria Acueducto de Querétaro, S.A. de C.V., escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo el Folio Real 49855/1 de fecha 14 de abril de 1997.

5. Por medio de la escritura 41,860 de fecha 5 de septiembre de 2003, ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Titular de la Notaría número 5 de esta Demarcación, se hace constar la protocolización de la subdivisión del predio identificado como Fracción resultante de la Fracción cuarta del Rancho La Providencia, que antiguamente formo parte de la Ex Hacienda de Carretas, con superficie de 6,950.61 m², dicha autorización se otorga, mediante la licencia de subdivisión No. 2003-101, dividiendo al predio en dos fracciones, con superficies de 2,726.98 m² y 4,223.63 m², dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, en el Folio Real 00049855 de fecha 24 de noviembre del 2003.

6. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” N° 19, el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó, que el lote en estudio, se encuentran ubicado en Avenida Fray Luis de León, del Desarrollo denominado Centro Sur y cuenta con doble zonificación de uso de suelo, toda vez que el lote cuenta con uso de suelo de Equipamiento Institucional, sin embargo toda vez que cuenta con frente a Avenida Fray Luis de León, esta le otorga el uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S).

7. Con base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el dictamen de uso de suelo 2009-2812 de fecha 7 de abril de 2009, en el que se dictamina factible el uso de suelo para un local comercial y/o de servicios en el predio en estudio.

8. Posteriormente en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 17 de enero de 2017, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó mediante Acuerdo de Cabildo, el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y servicios (H2S) a uso de suelo Comercial y Servicios con densidad de población de 800 hab./ha. para el predio ubicado en Avenida Fray Luis de León s/n, ubicado en Fraccionamiento Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

9. El predio en estudio forman parte del denominado Desarrollo Centro Sur, el cual corresponde a un proyecto diseñado en su estructura vial y urbana para generar desarrollos heterogéneos basado en usos habitacionales de tipo residencial mezclado con usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, con un potencial para edificar construcciones verticales, lo que permite un crecimiento mediante la optimización del espacio disponible y de la capacidad de infraestructura instalada a través de una adecuada administración urbana, así mismo corresponde a un proyecto diseñado en su estructura vial y urbana para generar proyectos habitacionales con un carácter de tipo residencial mezclado con usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, con un potencial para edificar construcciones verticales que generen la creación de un espacio con sentido de lugar y sitios de comunidad, que incluye áreas de equipamiento urbano con edificios del sector salud, administrativas, deportivas, de servicios educativos, de transporte, de hospedaje, así como centros comerciales, estableciendo el control del crecimiento mediante la optimización del espacio disponible y de la capacidad de infraestructura instalada a través de una adecuada administración urbana, el cual inicialmente consideró una densidad de hasta 400 ha./ha. para los proyectos habitacionales, sin embargo en la actualización del instrumento de planeación urbana de la delegación municipal Josefa Vergara y Hernández y a efecto de dar un mayor aprovechamiento a la infraestructura instalada de la zona, se otorgó un incremento hasta 600 hab./ha. para los predios, con clasificación de Comercio y Servicios, misma que se ha considerado para los proyectos existentes y en proceso en la zona denominada Centro Sur.

10. El promotor manifiesta en su escrito presentado ante la Secretaría del Ayuntamiento que requiere un incremento de densidad de población de 800 a 1,000 hab./ha. con lo cual puede llevar a cabo para llevar a cabo un proyecto que le permita la construcción de 16 viviendas adicionales a las previamente autorizadas por el H. Ayuntamiento, adicionalmente para el proyecto que pretende llevar a cabo solicita un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .70, un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6 y una altura máxima de 40.00 metros.

11. De inspección al sitio, para conocer las características de la zona, se observó, que el predio, cuenta con frente a la vialidad denominada Fray Luis de León, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica, que se encuentra en regular estado de conservación, adicionalmente se observa que el predio se encuentra libre de construcción, contando únicamente con vegetación al interior del mismo, observando que al norte del predio, se colinda con una institución educativa, y en la zona se ubican las instalaciones del edificio de la Legislatura, así como el edificio que alberga las instalaciones del salón de eventos del Sindicato de Trabajadores del Estado. Siendo que el tipo de vivienda establecida en los alrededores del predio, corresponde a vivienda desarrollada bajo régimen en condominio.

12. Adicionalmente, se tiene que en la zona se cuenta con red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, existiendo en los predios con frente a la vialidad que da acceso al lote una entremezcla de actividades tanto habitacionales, comerciales, servicios, e instalaciones de carácter gubernamental y del sector educativo, así mismo a una distancia aproximada de 650 metros, se cuenta con paso de transporte público, el cual presta un servicio de manera regular en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerar el Ayuntamiento, la modificación del instrumento de planeación urbana, en uso de sus atribuciones se considera que el predio cuenta con condiciones de superficie y ubicación para que se otorgue el incremento de densidad de población de 800 a 1000 hab./ha, modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del incremento de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.4 a 0.7, incremento de Coeficiente de Utilización de Suelo (Cus) de 3.2 a 3.6 e incremento de altura máxima permitida de 28.00 metros a 40.00 metros, para el predio ubicado en Avenida Fray Luis de León s/n, Fraccionamiento Centro Sur, con superficie de 4,223.63 m², identificado con clave catastral 14 01 001 36 038 001; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, por lo que de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación del instrumento de planeación solicitada, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Se debe presentar información ante la Secretaría del Ayuntamiento del cumplimiento a las condicionantes impuestas en el Acuerdo de Cabildo 17 de enero de 2017.
- Presentar la autorización para la factibilidad de servicios emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto se podrá llevar a cabo las descargas sanitarias a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, el proyecto y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, factibilidad de giro, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo el proyecto, conforme a la normatividad y

reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio.

- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que ésta le indique, previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- 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 para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia, a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- 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, debiendo presentar la información al cumplimiento a los requerimientos que le hayan sido impuestos, para la obtención de la licencia de construcción 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 autorización por el H. Ayuntamiento, para que el propietario del predio acuda ante la instancia encargada de emitir los pases de caja correspondientes a solicitar el monto a cubrir por la autorización otorgada.
- En caso de que con la autorización a la modificación a la normativa por zonificación solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, la Secretaría del Ayuntamiento podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación de los solicitantes, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación solicitada.
- Es facultad y obligación de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promotores presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y obligación de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y obligación de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

10. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4849/2019 de fecha 18 de junio de 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

11. 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 Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida para el predio ubicado en Avenida Fray Luis de León, sin número, Fraccionamiento Centro Sur, identificado con clave catastral 14 01 001 36 038 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de junio de 2019, en el Punto 3, apartado V, inciso 16, del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida para el predio ubicado en Avenida Fray Luis de León, sin número, Fraccionamiento Centro Sur, identificado con clave catastral 14 01 001 36 038 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández., de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 9 del presente Acuerdo.

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

TERCERO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en Considerando 9 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de éste Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, de conformidad con el oficio DI/2019/471 de fecha 28 de enero de 2019 suscrito por la Dirección de Ingresos, el cual señala que el área responsable de la cuantificación y determinación de los conceptos autorizados, así como la emisión de la liquidación o pase de caja correspondiente, es dicha dependencia; mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 VEINTISEIS DE JUNIO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de julio del 2019, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes el “Acuerdo por el cual el Ayuntamiento de Querétaro manifiesta su Voto a Favor del Proyecto de Reforma a diversas disposiciones de la Constitución Política del Estado de Querétaro”, que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 Y 39 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 82 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30, FRACCIÓN XXXVI, 36, 37 y 38 FRACCIÓN I DE LA LEY ORGANICA DEL MUNICIPIO DE QUERETARO, 20 FRACCIÓN XIV Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

CONSIDERANDO

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios están dotados de autonomía y patrimonio propio y los ayuntamientos se encuentran facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. La Constitución Política del Estado de Querétaro es la norma fundamental del Estado, la cual, atendiendo a lo dispuesto en su artículo 39 y dependiendo de las necesidades y circunstancias que prevalezcan en el Estado, podrá ser adicionada o reformada.
3. Para la procedencia de las referidas adiciones o reformas, se requiere la aprobación del Constituyente Permanente consistente en las dos terceras partes del número total de integrantes de la Legislatura del Estado y el voto favorable de las dos terceras partes de los Ayuntamientos, tal y como lo dispone el citado artículo 39 de la norma fundamental del Estado de Querétaro.
4. De acuerdo a lo establecido por el artículo 82 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, cuando la Legislatura apruebe reformas o adiciones a la Constitución Política del Estado de Querétaro, se remitirá a los Ayuntamientos copia certificada del proyecto de ley aprobado, los Ayuntamientos deberán fundar y motivar el sentido de su voto, mismo que podrá ser a favor o en contra.
5. Mediante oficio de fecha 23 de mayo del 2019 los Diputados Luis Antonio Zapata Guerrero y Martha Daniela Salgado Márquez, en su calidad de Presidente y Primera Secretaria, respectivamente, de la Mesa Directiva de la LIX Legislatura del Estado de Querétaro remiten a éste Ayuntamiento de Querétaro el Proyecto de “Ley que Reforma Diversas disposiciones de la Constitución Política del Estado de Querétaro y de la Ley Orgánica del Tribunal Electoral del Estado de Querétaro”, aprobado en la Sesión del Pleno de la LIX Legislatura del Estado de Querétaro celebrada el 23 de mayo del 2019 y remitido a la Secretaría de Ayuntamiento el día 7 de junio del 2019.
6. El proyecto de ley referido en el Considerando anterior propone la reforma diversas disposiciones de la Constitución Política del Estado de Querétaro y de la Ley Orgánica del Tribunal Electoral del Estado de Querétaro.
7. En su artículo 40, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos llama a los Estados “libres y soberanos” con lo que expresa el conjunto de competencias locales en el marco de la unidad federal. Con ello se da un sentido federalista e histórico a la nomenclatura de nuestro Estado, tal como ya se titulan desde sus propias constituciones de las demás entidades del País, que versan sobre la autonomía que tienen los estados federados para decidir las cuestiones que tienen que ver con su espacio territorial y su régimen interior, por lo que es importante reformar la denominación de la Constitución Política del Estado de Querétaro, confiriéndole un sentido federalista e histórico a la nomenclatura de nuestro Estado, así como su artículo 1.
8. El fenómeno de la violencia contra la mujer atenta contra sus Derechos Humanos y de que toda persona tiene derecho a vivir una vida libre de violencia; esto ha quedado plasmado en normas internacionales que establecen la obligación para los Estados de frenar la violencia y establecer los mecanismos de protección respecto de éstas prácticas violatorias de sus derechos, y que se dan no solo en el ámbito público, sino también en la familia, que es donde se ejerce mayor violencia en contra de mujeres, niñas y niños. Por ello, resulta necesario reformar el segundo párrafo del artículo 2 de la Constitución Política del Estado de Querétaro para incluir que se deben disponer las medidas necesarias para prevenir, atender, erradicar y sancionar en el ámbito administrativo y penal, los hechos, las conductas y omisiones de cualquier persona o ente del orden público o privado, que tengan por finalidad o consecuencia limitar, condicionar obstaculizar o anular el ejercicio de derechos políticos-electorales de las mujeres en razón de género, así como de las atribuciones y prerrogativas inherentes a sus cargos en el poder público.
9. Haciendo una revisión de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Instituciones y Procedimientos Electorales, la Constitución Política del Estado de Querétaro y la Ley Orgánica del Tribunal Electoral del Estado de Querétaro, se aprecia necesario adecuar la normativa en materia político-electoral para que las vacantes temporales sean cubiertas por un Secretario del propio Tribunal y, consecuentemente, se prescindiera de los magistrados supernumerarios. En la Ley Orgánica del Tribunal Electoral del Estado de Querétaro la figura de los magistrados supernumerarios fue concebida para que conocieran de los

asuntos en que los magistrados propietarios estuvieren impedidos, ausentes o de vacaciones, es decir, para cubrir las vacantes temporales, sin embargo del análisis realizado a la legislación aplicable, tenemos que, primero tratándose de vacantes temporales las funciones del Tribunal pueden realizarse prescindiendo de suplir al magistrado propietario, toda vez que el Pleno del Tribunal requiere para sesionar válidamente al menos a dos de sus integrantes y, segundo que no existe obstáculo para que en aquellos casos en que sea necesario suplir al magistrado propietario, dicha suplencia puede y se hace necesario prescindir de la figura de los denominados magistrados supernumerarios, en virtud de que su finalidad se colma estableciendo que las vacantes temporales sean ocupadas por un secretario del propio Tribunal.

Por lo expuesto, resulta necesario reformar el segundo párrafo del artículo 32 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, con la finalidad de eliminar la figura de los magistrados supernumerarios.

10. La Constitución Política del Estado de Querétaro señala que cuando un Ayuntamiento ha desaparecido o exista falta absoluta de la mayoría de sus integrantes, la Legislatura del Estado nombrará un Consejo Municipal que fungirá hasta terminar el periodo municipal. Por su parte, la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro es más puntual, pues señala que la Legislatura debe designar, de entre los vecinos, a aquellos que integran el Consejo Municipal. También refiere que estarán integrados por el número de miembros que para los ayuntamientos determina la Ley Electoral del Estado de Querétaro y puntualiza que sus integrantes deberán cumplir los requisitos previstos para ser regidores. En este contexto, se busca que la Constitución Estatal logre que la mujer y el hombre sean iguales ante la Ley en situaciones concretas, como lo es el nombramiento de un Consejo Municipal que se integre de forma paritaria.

Conforme a lo antes esgrimido, atendiendo a la necesidad de que las Leyes se rijan bajo el principio de igualdad de hombres y mujeres, se considera necesario reformar el artículo 36 de la Constitución Política del Estado de Querétaro con la finalidad de establecer que el Consejo Municipal se integre de forma paritaria, como una forma de promoción del liderazgo y participación política de las mujeres, fortaleciendo con ello democracia y la gobernabilidad, al establecer un sistema político y social capaz de incluir y representar a toda la ciudadanía.

11. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAL/021/2019 del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos.”

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

“ACUERDO

ÚNICO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 39 de la Constitución Política del Estado de Querétaro y 82 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, y por los argumentos esgrimidos en la parte considerativa del presente, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro manifiesta su **VOTO A FAVOR** del Proyecto de “Ley que Reforma Diversas Disposiciones de la Constitución Política del Estado de Querétaro...”, aprobado en la Sesión del Pleno de la LIX Legislatura del Estado de Querétaro celebrada el 23 de mayo del 2019.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente acuerdo surtirá sus efectos al momento de su aprobación.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a efecto de que remita la certificación correspondiente del presente acuerdo a la LIX Legislatura del Estado de Querétaro.

TERCERO. Se ordena la publicación del presente acuerdo por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” y en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 4 CUATRO FOJAS ÚTILES, EL DÍA 10 DE JULIO DE 2019, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

**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 09 de julio de 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Adolfo López Mateos número 94, conformado por los Lotes 8, 9 y 10 resultantes de la subdivisión de las Fracciones 1 y 2, colonia San Pablo, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
5. Por su parte, el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento mediante escritos de fecha 14 de febrero de 2018, 14 de marzo de 2018 y 28 de marzo de 2018, mediante los cuales la C. Fátima Perez Zamora a través de su Representante Legal la C. María del Rosario de Fátima Zamora Galindo, solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Adolfo López Mateos número 94, conformado por los Lotes 8, 9 y 10 resultantes de la subdivisión de las Fracciones 1 y 2, colonia San Pablo, Delegación Municipal Centro Histórico; radicándose el expediente número **033/DAI/2018**.
7. El solicitante acredita la propiedad de los Lotes 8 y 9 mediante Escritura Pública número 10,102 de fecha 25 de noviembre de 2005, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35 de la ciudad de Querétaro; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 200057//0003 y 200058/2 con fecha 08 de mayo del año 2006.
8. Por lo que ve al Lote 10, se acredita la propiedad mediante Escritura Pública número 39,832 de fecha 16 de octubre de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35 de la ciudad de Querétaro; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 200061/2 con fecha 22 de noviembre de 2013.

9. De conformidad a lo citado por el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el estudio técnico emitido por la autoridad municipal competente, por lo cual, de la petición realizada por la C. Fátima Pérez Zamora, se solicitó mediante el oficio SAY/DAI666/2018 de fecha 13 de abril de 2018, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

10. Mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0915/2018, de fecha 27 de junio de 2018, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remite Estudio Técnico al respecto bajo el número de **Folio 114/18**, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la Lic. María del Rosario de Fátima Zamora Galindo, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Uso de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), a Uso de Suelo Comercial y de Servicios (CS); para el predio ubicado en calle Adolfo López Mateos N° 94, Colonia San Pablo, Delegación Centro Histórico de esta ciudad.

Lo anterior derivado del interés de la solicitante, de ubicar dos bodegas de almacenamiento de productos no perecederos, con oficina sin atención al público.

2. A través de la escritura 70,780 de fecha 4 de octubre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría número 16 de la demarcación notarial de Querétaro, la C. Fátima Pérez Zamora, otorga poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio a favor de la C. María del Rosario de Fátima Zamora Galindo.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 10, resultante de la subdivisión de la fracción 2 del inmueble ubicado en calle Adolfo López Mateos, Colonia San Pablo, a favor de Fátima Pérez Zamora, mediante escritura 39,832, de fecha 16 de octubre de 2013, documento pasado ante la fe del Licenciado Alejandro Duclaud Vilares, Notario adscrito a la Notaría Pública número 35 de esta demarcación notarial de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00200061/0004 de fecha 22 de noviembre de 2013.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el lote 10, resultante de la subdivisión de la fracción 2 del inmueble ubicado en calle Adolfo López Mateos, Colonia San Pablo, cuenta con una superficie de 184.60 m².

4. Mediante escritura 10,102, de fecha 25 de noviembre de 2005, documento pasado ante la fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Pública número 35 de esta demarcación notarial de Querétaro, se acredita la propiedad a favor de Fátima Pérez Zamora, de los predios identificados como lotes 8 y 9, resultantes de la subdivisión de la fracción 1 del inmueble ubicado en calle Adolfo López Mateos, Colonia San Pablo, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Real 00200057/0002 de fecha 08 de junio de 2006.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el lote 8 resultante de la subdivisión de la fracción 1 del inmueble ubicado en calle Adolfo López Mateos, Colonia San Pablo, cuenta con una superficie de 170.77 m², y el lote 9 resultante de la subdivisión de la fracción 1 del inmueble ubicado en calle Adolfo López Mateos, Colonia San Pablo, cuenta con una superficie de 177.76 m².

5. Con fecha 11 de enero de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la autorización de fusión de predios, FUS201700450 respecto de los lotes 8, 9 y 10 con superficies de, 170.77 m², 117.76 m² y 184.60 m² respectivamente, a fin de conformar una poligonal con superficie de 533.13 m², autorización de la cual aun no se presenta protocolización e inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

6. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio ubicado en la calle Adolfo López Mateos, Colonia San Pablo, cuenta con uso de suelo habitacional de 200 hab/ha. (H2).

7. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, se verificó que en el punto 2 señala lo siguiente: a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno

comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, siendo que el predio no cumple con las condiciones señaladas en la tabla de compatibilidad de uso urbano del citado plan de desarrollo urbano, para usos comerciales y/o de servicios, debido a la superficie mayor a 160 m² del predio y ubicación, en base a lo cual se considera como prohibido el uso para actividades comerciales y/o de servicios, en zonas con uso habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1), en la que se encuentra el predio en estudio.

8. Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, por lo que una vez revisada la información proporcionada por la propietaria y dada la ubicación del predio se verificó que no se da cumplimiento a los citados lineamientos del instrumento de planeación urbana referido.

9. Derivado de lo referido en los antecedente anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Viabilidad de Uso de suelo IUS201801475 de fecha 07 de febrero del 2018, documento en el que señala que el predio se localiza en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), por lo que analizada su petición y con base a su ubicación y de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, lo pretendido, está considerado como uso prohibido, por lo que se determina como no viable ubicar dos bodegas de almacenamiento, además de que pretende modificar el 100% del predio de uso habitacional a Comercio y Servicio, lo cual no es permitido.

10. La zona en la que se ubica el predio corresponde a un área con un desarrollo irregular (colonia San Pablo), sobre la que se conformaron una diversidad de usos y servicios heterogéneos, con actividades comerciales y de servicios como talleres de servicios y áreas microindustriales de manera irregular, principalmente sobre manzanas ubicadas al norponiente de la colonia, donde las actividades comerciales se establecieron principalmente sobre la Avenida Real y el Boulevard Bernardo Quintana, consolidando en la parte central los usos habitacionales, a los que se ha dotado de servicios de equipamiento de apoyo a los colonos, que incluye un Centro de desarrollo comunitario, con instalaciones deportivas y recreativas, donde los usos microindustriales y de comercio se convierten focos de contaminación para la población, aunado al traslape del tipo de transporte privado con el paso de vehículos de transporte pesado, por lo que se requiere limitar su crecimiento y en su caso reubicar las industrias y bodegas establecidas en la zona, induciendo su crecimiento de manera controlada, regulada y ordenada en función de la presencia de los parques industriales y de la disponibilidad de recursos.

11. Respecto al predio en estudio, se ubica en una zona en que se observa la instalación de viviendas mezcladas con talleres y bodegas, las cuales se ubican principalmente sobre la Calle Adolfo López Mateos, con la ocupación de las vialidades locales para el paso de transporte pesado, el cual incide sobre el Boulevard Bernardo Quintana no obstante sus limitaciones para su paso.

En lo que se refiere al uso a instalar en el sitio, el promotor informa que pretende ubicar dos bodegas de almacenamiento con oficinas, para lo cual presenta una imagen con una construcción en dos niveles, sin que se definan características del proyecto así como de materiales de almacenamiento, que permita de verificar el cumplimiento a los parámetros normativos, así como de los lineamientos al Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, que incluya la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad, así como del tipo de vehículos, considerando que solicita la modificación a una zonificación secundaria para uso Comercial y de servicios (CS), la cual está considerada para predios de superficie mayor, con acceso hacia vialidades primarias y para usos de alta intensidad.

12. De visita a la zona, para conocer las características del sitio, se observó que el predio en estudio se encuentra libre de construcción, contando el predio con frente a la Calle Adolfo López Mateos, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, contando al frente del predio con banquetas y guarnición de concreto, adicionalmente se tiene que en la zona se cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, además de contar con alumbrado público, observando que en las inmediaciones de los predios, predominan las edificaciones con características de bodegas, en un gran porcentaje de los lotes de la zona norte de la colonia.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera No Viable el cambio de uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial de Servicios (CS), para ubicar bodegas en el predio ubicado en calle Adolfo López Mateos N° 94, conformado por los lotes 8, 9 y 10 resultantes de la subdivisión de las fracciones 1 y 2, Colonia San Pablo, Delegación Centro Histórico de esta ciudad.

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, el cual no cumple con los criterios de superficie, características de la vialidad y de actividad para predios con zonificación secundaria asignada para uso Comercial y de Servicios, donde el uso propuesto es contrario a los planteamientos previstos por el Plan Parcial de la delegación Centro Histórico, que para mejorar su funcionamiento interno y de interrelación con las demás delegaciones, plantea entre otras acciones consolidar los usos habitacionales, limitando el establecimiento de las plantas productivas (industria) y actividades incompatibles con vivienda, a fin de evitar la contaminación (ruidos, olores, gases,

contaminación de agua etc.), deterioro a la imagen urbana, y la mezcla de transporte pesado con el particular, sin que se presente una propuesta del proyecto para verificar sus alcances y el cumplimiento la normatividad por zonificación aplicable a la zona...”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Centro Histórico, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 012/0002, de conformidad con el artículo 47 segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra señalan:

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

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

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

14 Su difusión y publicidad en atención al Principio de Seguridad Jurídica, es decir, con el objeto de proveer certeza al gobernado, sobre su situación ante las normas de observancia general, que le permite tener conocimiento de aquello a qué deberá atenerse;

asimismo le otorga la posibilidad de desarrollar su actividad, previendo en buena medida, cuál será la marcha de su vida jurídica, por tal motivo, como se indica respecto del documento técnico-jurídico precitado, su consulta queda a disposición de los ciudadanos, en caso particular podrá acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro.

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

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

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

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

I. Parte inferior izquierda del plano autorizado:

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

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

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

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

DESTINOS DEL SUELO

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

ESTRUCTURA URBANA

- Subcentro Urbano
- COU Corredor Urbano

ETAPAS DE DESARROLLO VIALIDADES

SIMBOLOGÍA BÁSICA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

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

CENTRO HISTÓRICO
SIMBOLOGÍA

USOS DE SUELO

H1	Habitacional hasta 100 hab/ha
H2	Habitacional hasta 200 hab/ha
H3	Habitacional hasta 300 hab/ha
H4	Habitacional hasta 400 hab/ha
H2S	Habitacional con Servicios hasta 200 hab/ha
H4S	Habitacional con Servicios hasta 400 hab/ha
CS	Comercio y Servicios
IL	Industria Ligera
IM	Industria Mediana
IP	Industria Pesada

DESTINOS DEL SUELO

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

ESTRUCTURA URBANA

SU	Subcentro Urbano
CoU	Corredor Urbano
CB	Centro de Barrio

ETAPAS DE DESARROLLO

LP	Largo Plazo (2014 - 2028)
MP	Mediano Plazo (2011 - 2013)
CP	Corto Plazo (2007 - 2010)

VIALIDADES

	Primaria Existente		Regional
	Primaria Propuesta		Microregional
	Secundaria Existente		Anillo 1 Existente
	Secundaria Propuesta		Anillo 2 Propuesto
	Reingeniería		Anillo 3

SIMBOLOGÍA BÁSICA

	Limites administrativo		Limite de zona secundaria
	Estatal		Plan Parcial ZMBT
	Municipal		Gasoducto
	Delegacional		Línea alta tensión
	Traza urbana		Subestación eléctrica
	Parcelas		Falla activa
	Curva de nivel		Falla natural
	Cuerpo de agua		Falla normal
	Escurrimiento		Fractura
	F.F.C.C.		Banco de material

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Fecha Dic. 2007 No. Plano E 4 Esc: 1:10000

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

16 Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 114/18 de fecha 27 de junio de 2018, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5370/2019 de fecha 03 de julio de 2019, remitió y en la precitada fecha la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología recibió el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

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

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

Analizada la **Opinión Técnica número 114/18** de fecha 27 de junio de 2018, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la que se considera como técnicamente **No Viable** el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Adolfo López Mateos número 94, conformado por los Lotes 8, 9 y 10 resultantes de la subdivisión de las Fracciones 1 y 2, colonia San Pablo, Delegación Municipal Centro Histórico, inmueble que de conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente, se verificó que el predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

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

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

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

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

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

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

“... **No. Registro: 194,260**

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- c) En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico**, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico

Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio plan desarrollo 012/0002, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, **y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.**

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

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, el cual no cumple con los criterios de superficie, características de la vialidad y de actividad para predios con zonificación secundaria asignada para uso Comercial y de Servicios, donde el uso propuesto es contrario a los planteamientos previstos por el Plan Parcial de la delegación Centro Histórico, que para mejorar su funcionamiento interno y de interrelación con las demás delegaciones, plantea entre otras acciones consolidar los usos habitacionales, limitando el establecimiento de las plantas productivas (industria) y actividades incompatibles con vivienda, a fin de evitar la contaminación (ruidos, olores, gases, contaminación de agua etc.), deterioro a la imagen urbana, y la mezcla de transporte pesado con el particular, sin que se presente una propuesta del proyecto para verificar sus alcances y el cumplimiento la normatividad por zonificación aplicable a la zona..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de julio de 2019, en el Punto 5, Apartado III, Inciso 8, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

"...ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Adolfo López Mateos número 94, conformado por los Lotes 8, 9 y 10 resultantes de la subdivisión de las Fracciones 1 y 2, colonia San Pablo, Delegación Municipal Centro Histórico.

TRANSITORIOS

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

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

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

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

QUINTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible; Dirección de Desarrollo Urbano; Delegación Municipal Centro Histórico y notifique a la C. Fátima Pérez Zamora..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DE JULIO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de julio de 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a 300 Hab./Ha. y Servicios, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.80 y Coeficiente de Utilización de Suelo a 4.00, para el predio ubicado en calle Hacienda La Tortuga número 110, Fraccionamiento El Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
5. Por su parte, el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento a través del escrito de fecha 18 de abril de 2018, por el cual el C. Jesús Andrés Herrera Soto, solicita el Cambio de Uso de Suelo a 300 Hab./Ha. y Servicios, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.80 y Coeficiente de Utilización de Suelo a 4.00, para el predio ubicado en calle Hacienda La Tortuga número 110, Fraccionamiento El Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; radicándose el expediente número **133/DAI/2018**.
7. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 26,466 de fecha 16 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Lois Rodríguez, Notario Titular de la Notario Pública número 9, de la Demarcación Notarial de Querétaro.
8. De conformidad a lo citado por el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el estudio técnico emitido por la autoridad municipal competente, por lo cual, de la petición realizada por el C. Jesús Andrés Herrera Soto, se solicitó mediante el oficio SAY/DAI/761/2018 de fecha 07 de mayo de 2018, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a

lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

9. Mediante oficio SEDESOL/DDU/COU/EVDU/1015/2018, de fecha 17 de julio de 2018, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remite Estudio Técnico al respecto bajo el número de **Folio 127/18**, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento de Querétaro, el **C. Jesús Andrés Herrera Soto, solicita el cambio de uso de suelo a Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha., Comercio y Servicios y la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.80 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.00, para el predio ubicado en Calle Hacienda La Tortuga N° 110, Fraccionamiento El Jacal, identificado con clave catastral 14 01 001 19 071 047, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**

2. Mediante escritura número 26,446, de fecha 16 de diciembre de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Jorge Lois Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Número 9 de este Distrito Judicial de Querétaro, se acredita la propiedad a favor del C. Jesús Andrés Herrera Soto, del predio identificado como Lote 92, ubicado en la calle Hacienda La Tortuga N° 110, fraccionamiento El Jacal, con superficie de 975.00 m² y clave catastral 14 01 001 19 071 047, documento que presenta sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada y verificada por la Secretaría del Ayuntamiento, previo a presentar la solicitud para su aprobación.

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

4. El fraccionamiento El Jacal se encuentra ubicado al poniente de la ciudad de Querétaro, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, diseñado con el carácter de residencial medio en base al tamaño de sus lotes y la calidad de las obras de urbanización, con la construcción de vivienda residencial campestre con lotes tipo con superficie de 1,000.00 m², sin embargo debido del crecimiento urbano de la ciudad, se conforma una zona homogénea con los fraccionamientos Jardines de la Hacienda. Mansiones del Valle, Las Plazas y La Joya, que se interrelacionan a su vez con desarrollos del municipio de Corregidora, lo que ha ido modificando paulatinamente la estructura del fraccionamiento con desarrollos habitacionales en condominio, áreas comerciales y de servicios, lo anterior dada la conectividad vial y urbana que se genera a través de vialidades locales y primarias como son el Boulevard El Jacal, la Avenida Zaragoza y el Paseo Constituyentes, vialidad comercial y de servicios principalmente con establecimientos diversos como un hospital, clínicas médicas de especialidades, edificios de oficinas, gimnasios, restaurantes, además de edificaciones habitacionales, al tener un carácter metropolitano con conexión al poniente con el municipio de Corregidora, lo que ha propiciado que en diversos predios se establecieran actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, con influencia al interior de los fraccionamientos.

5. El acceso al predio en estudio es a través de una vialidad secundaria urbana proyectada para un tránsito local dada su sección, haciendo notar que sobre sección poniente de la vialidad de acceso al predio predominan los usos habitacionales, tanto unifamiliar como Condominal, mezclada con actividades comerciales y de servicios como una bodega de productos farmacéuticos, un templo cristiano y un hotel en la esquina con la Avenida Zaragoza al norte, con conexión al sur con Avenida El Jacal, vialidades primarias sobre las que se han establecido actividades de carácter comercial y de servicios de baja y mediana intensidad, lo que impacta en la zona.

6. En lo que se refiere a la petición que presenta el promotor, no incluye mayor información sobre el proyecto a desarrollar en el sitio, al tratarse de una propuesta para uso mixto que incluye el uso habitacional, sin embargo no especifica los usos comerciales y de servicios a fin de verificar la compatibilidad con usos habitacionales y permita verificar los alcances del mismo y características dado que el incremento en los parámetros de construcción que solicita implica un incremento muy alto en la superficie de construcción, lo que no es acorde sobre calles locales, y que por tanto se requiere verificar que cumpla con el resto de parámetros y lineamientos de la Normativa correspondiente y el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, que incluye la dotación de cajones de estacionamiento que requeriría al incrementar los citados parámetros.

7. Respecto al número de viviendas a desarrollar, de acuerdo con la densidad de población de 200 hab./ha., asignada al predio por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, y considerando la superficie de 975.00 m² con que cuenta, el Promotor estaría en posibilidad de llevar a cabo un proyecto para cuatro viviendas, sin embargo con la densidad de población de 300 hab/ha solicitada, le permitiría desarrollar seis viviendas, dos más a la que actualmente puede llevar a cabo, las cuales serían adicionales al uso comercial y de

servicios, del que al no especificar el tipo de actividades genera un incremento de actividades con mezcla inadecuada en vialidades locales, lo que es en detrimento de los usos habitacionales establecidos.

8. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que en el predio en estudio se encuentra libre de construcción en su interior, teniendo la vialidad arroyo vehicular a base de concreto, guarnición de concreto, careciendo de banquetas en su frente. Adicionalmente se verificó que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica y alumbrado público, y en Avenida Zaragoza ubicada al norponiente del predio a una distancia aproximada de 150 metros, se cuenta con el paso de transporte público, mismo que presenta una frecuencia continua.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez llevado a cabo el análisis técnico correspondiente, de así considerarlo el Ayuntamiento, se considera No viable el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), a uso Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. y Servicios, así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.8, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 4.00, para el predio ubicado en calle Hacienda La Tortuga N° 110, con superficie de 975.00 m², e identificado con clave catastral 14 01 001 19 071 047, fraccionamiento El Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior dada su ubicación sobre una vialidad secundaria urbana de carácter local, toda vez que el predio se localiza en una zona en la que predominan los usos habitacionales a los que se debe dar prioridad, donde los usos comerciales y/o de servicios se deben limitar a actividades de apoyo a los colonos, y que al no especificarse su tipología por el promotor, no es posible conocer el impacto que se generaría en el sitio, ya que su petición considera además incremento en parámetros de construcción propios de actividades de alta intensidad, no obstante de considerar exclusivamente el incremento en la densidad de población para generar dos viviendas adicionales a las permitidas, se debe replantear su petición ya que no impacta en gran medida al desarrollo de la zona, siendo necesario promover el ordenamiento urbano conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, incidiendo sobre las calles locales de los fraccionamientos autorizados con un carácter de tipo residencial, dentro del que se ubica el predio, de conformidad con lo referido en la carta urbana de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, por lo que la modificación de uso de suelo es contrario a las políticas y lineamientos normativos de desarrollo urbano para el fraccionamiento Jardines de la Hacienda, autorizado con un carácter de tipo residencial, mismas que tienen el propósito de contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, que inciden sobre las calles locales del fraccionamiento, dentro del que se ubica el predio, el cual cuenta con infraestructura urbana que no está diseñada para actividades comerciales o de servicios de mediana intensidad, lo que conlleva un incremento natural de vehículos sobre vialidades locales, promoviendo una mezcla inadecuada por la utilización de actividades comerciales y/o de servicios, con el tránsito local que generan los residentes del fraccionamiento, y su autorización sería un detonante para incentivar la instalación de actividades diferentes al uso residencial con el que fue autorizado el fraccionamiento, generando un impacto urbano y social negativo por las molestias que dichas actividades provocan a los residentes del fraccionamiento, y toda vez que en la zona aun quedan predios sin desarrollar, lo que generaría un precedente para que al resto de predios, se le diera un trato similar, derivado de lo cual se debe conservar el uso habitacional con que cuenta el predio...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 010/0002, de conformidad con el artículo 47 segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra señalan:

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Parte inferior izquierda del plano autorizado:

“EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRÁFICO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ, CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE

INTEGRA DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, APROBÓ EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOS MIL SIETE, Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CON FORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARÍA.

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

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

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

DESTINOS DEL SUELO

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

ESTRUCTURA URBANA

- Subcentro Urbano
- COU Corredor Urbano

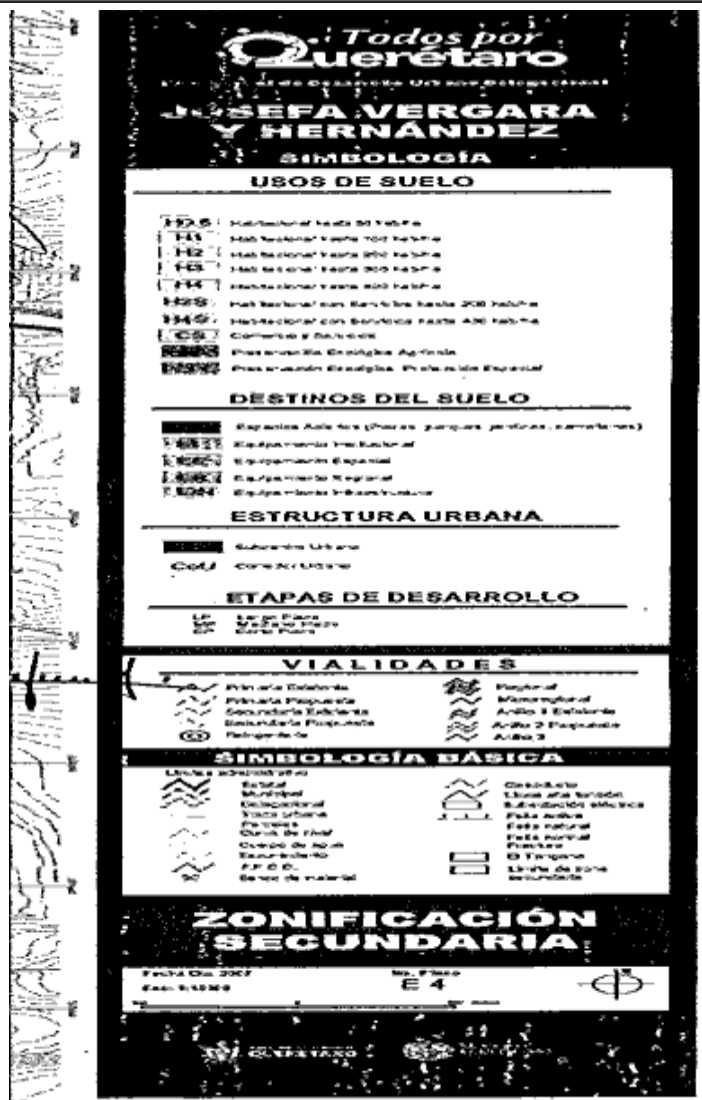
ETAPAS DE DESARROLLO

VIALIDADES

SIMBOLOGÍA BÁSICA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

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



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

15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 127/18 de fecha 17 de julio de 2018, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5370/2019 de fecha 03 de julio de 2019, remitió y en la precitada fecha la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología recibió el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

16. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se reunió para analizar la solicitud presentada por el

Ing. Cuauhtémoc Soto Hernández, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios para el predio ubicado en calle Cerro de Tenaya, número 213, Fraccionamiento Colinas del Cimatario, identificado con clave catastral 14 01 001 17 944 069, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

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

Analizada la **Opinión Técnica número 127/18** de fecha 17 de julio de 2018, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la que se considera como técnicamente **No Viable** el Cambio de Uso de Suelo a 300 Hab./Ha. y Servicios, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.80 y Coeficiente de Utilización de Suelo a 4.00, para el predio ubicado en calle Hacienda La Tortuga número 110, Fraccionamiento El Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, inmueble que de conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente, se verificó que el predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

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

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

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

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

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

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

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

“... No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) En consecuencia, el citado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” no. 19, de fecha 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio plan desarrollo 010/0002, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.

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

Lo anterior dada su ubicación sobre una vialidad secundaria urbana de carácter local, toda vez que el predio se localiza en una zona en la que predominan los usos habitacionales a los que se debe dar prioridad, donde los usos comerciales y/o de servicios se deben limitar a actividades de apoyo a los colonos, y que al no especificarse su tipología por el promotor, no es posible conocer el impacto que se generaría en el sitio, ya que su petición considera además incremento en parámetros de construcción propios de actividades de alta intensidad, no obstante de considerar exclusivamente el incremento en la densidad de población para generar dos viviendas adicionales a las permitidas, se debe replantear su petición ya que no impacta en gran medida al desarrollo de la zona, siendo necesario promover

el ordenamiento urbano conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, incidiendo sobre las calles locales de los fraccionamientos autorizados con un carácter de tipo residencial, dentro del que se ubica el predio, de conformidad con lo referido en la carta urbana de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, por lo que la modificación de uso de suelo es contrario a las políticas y lineamientos normativos de desarrollo urbano para el fraccionamiento Jardines de la Hacienda, autorizado con un carácter de tipo residencial, mismas que tienen el propósito de contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, que inciden sobre las calles locales del fraccionamiento, dentro del que se ubica el predio, el cual cuenta con infraestructura urbana que no está diseñada para actividades comerciales o de servicios de mediana intensidad, lo que conlleva un incremento natural de vehículos sobre vialidades locales, promoviendo una mezcla inadecuada por la utilización de actividades comerciales y/o de servicios, con el tránsito local que generan los residentes del fraccionamiento, y su autorización sería un detonante para incentivar la instalación de actividades diferentes al uso residencial con el que fue autorizado el fraccionamiento, generando un impacto urbano y social negativo por las molestias que dichas actividades provocan a los residentes del fraccionamiento, y toda vez que en la zona aun quedan predios sin desarrollar, lo que generaría un precedente para que al resto de predios, se le diera un trato similar, derivado de lo cual se debe conservar el uso habitacional con que cuenta el predio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de julio de 2019, en el Punto 5, Apartado III, Inciso 9, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a 300 Hab./Ha. y Servicios, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.80 y Coeficiente de Utilización de Suelo a 4.00, para el predio ubicado en calle Hacienda La Tortuga número 110, Fraccionamiento El Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

TRANSITORIOS

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

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

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

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

QUINTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible; Dirección de Desarrollo Urbano; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, y notifique al C. Jesús Andrés Herrera Soto...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DE JULIO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de julio del año 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 1.00, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.70 y altura Máxima Permitida a 11 metros, para el predio ubicado en Calle Mariano Escobedo, número 97, interior 14, Colonia Centro, identificado con clave catastral 14 01 001 04 032 126, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
5. Por su parte, el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento el día 20 de febrero del año 2019, por la ciudadana Karla Marquez Ibarra, solicita la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.70 a 1.00, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.10 a 2.70 y Altura Máxima Permitida de 10.21 metros a 11 metros, para el predio ubicado en calle Mariano Escobedo, número 97, interior 14, colonia Centro, identificado con clave catastral 14 01 001 04 032 126, Delegación Municipal Centro Histórico, se radicó el expediente número **031/DAI/2019**.
7. Se acredita la propiedad del predio en comento a través de escritura pública número 91,114, de fecha 27 de diciembre del año 2016, pasada ante la fe del licenciado Pedro Cevallos Alcocer, notario titular de la notaría pública número 7 de la ciudad de Querétaro; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00243011/0008, con fecha 4 de julio del año 2017.
8. De conformidad a lo citado por el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el estudio técnico emitido por la autoridad

municipal, por lo que de la petición realizada por la C. Karla Márquez Ibarra, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SAY/DAI/396/2019 de fecha 22 de marzo del año 2019 emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

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

9. La Secretaría de Desarrollo Sostenible remite mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0707/2019, de fecha 31 de mayo de 2019 la opinión técnica solicitada, con número **Folio 064/19**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Karla Márquez Ibarra, solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.70 a 1.00, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.10 a 2.70 y Altura Máxima Permitida de 10.21 metros a 11.00 metros; para el predio ubicado en Calle Mariano Escobedo N° 97, Interior 14, Colonia Centro, identificado con clave catastral 14 01 001 04 032 126 y superficie de 70.68 m², Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior debido a que el promotor pretende finalizar realizar un tercer nivel en el predio antes mencionado (casa habitación) dentro de un condominio.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como Casa Habitación 14, Tipo M-1 del condominio horizontal denominado “Conjunto Escobedo”, ubicado en Escobedo N° 97, a favor de la c. Karla Marquez Ibarra, mediante escritura 91,114, de fecha 27 de diciembre de 2016, documento pasado ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, titular de la Notaría Pública número 07 de esta demarcación notarial de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00243011/0008 de fecha 04 de julio de 2017.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, la Casa Habitación 14, Tipo M-1 del condominio horizontal denominado “Conjunto Escobedo”, ubicado en Escobedo N° 97, cuenta con una superficie privativa de 70.68 m², y se identifica con clave catastral 14 01 001 04 032 126.

3. Una vez revisado el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 27 de febrero de 2018, publicado en la Gaceta Municipal N° 77, Tomo XII, de fecha 28 de septiembre de 2018, e inscrito el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Plan Desarrollo 014/0023 de fecha 13 de diciembre de 2018, se encontró que el predio cuenta con uso de suelo Habitacional Zona de Monumentos (HZM2).

4. Derivado de lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Informe de Uso de Suelo IUS201807648 de fecha 20 de diciembre del 2018, documento en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional, con densidad de población de 300Hab/Ha, donde en el que se indica que el Coeficiente de Ocupación de Uso de Suelo (COS) es de 0.70, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) es de 2.10, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) es de 0.15 y la Altura Máxima Permitida es de 10.21 metros.

5. Posteriormente La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción LCO201802762, en la que se señala que de acuerdo al Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro aprobado mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2000, se considera improcedente la Licencia de construcción solicitada.

6. La Propiedad de la solicitante se localiza al interior de un conjunto habitacional que se desarrolla bajo el Régimen de propiedad en condominio, dentro del perímetro A de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la ciudad de Querétaro, perímetro que se considera como la zona de mayor relevancia patrimonial y cultural de la zona decretada, siendo que el predio, se localiza en una zona predominantemente habitacional y que se localiza en los límites de la zonificación referida, en donde si bien predomina la vivienda unifamiliar, en los alrededores se generaron desarrollos habitacionales en condominio similares al que pertenece el predio en estudio.

7. El predio se ubica en una zona considerada de mayor significado e identidad cultural de la ciudad, debido a lo cual el Programa de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, considera objetivos y políticas para su desarrollo, entre las cuales se destacan como parte de los objetivos.

- Revisar la zonificación del uso del suelo en la perspectiva de fortalecer programas de repoblamiento de toda la zona.
- Proponer área de actuación en zonas de oportunidad para consolidar nuevos desarrollos inmobiliarios.

Adicionalmente se tiene que dentro de las políticas que considera el instrumento de planeación urbana, refiere lo siguiente:

- El apoyo a programas de mejoramiento de la vivienda actual, de vivienda en Monumentos Históricos Inmuebles y de nuevos desarrollos de vivienda popular y vivienda en renta, generando la conservación e incremento de la oferta de vivienda en toda la zona.
- El impulso a programas de vivienda, mediante normatividad de uso habitacional obligatorio en las zonas de uso mixto.
- Ordenamiento del uso de suelo, con vivienda en distintos porcentajes, la definición de usos compatibles con el carácter patrimonial para la conservación y creación de empleo e ingreso familiar.
- Adicionalmente, el Programa de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, refiere dentro de las estrategias para la generación de vivienda, la zona en la que se ubica el predio en estudio con una prioridad media

8. Es de destacar que la solicitante manifiesta que pretende contar con parámetros normativos mayores a los permitidos por el instrumento de planeación urbana correspondiente respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y altura máxima permitida, manifestando en su escrito que su solicitud corresponde para terminar un tercer nivel que se verificó que se llevó a cabo en el sitio, refiriendo que se cuenta con autorización otorgada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), así como contar con la votación a favor de los vecinos del Condominio para su construcción debidamente notariada.

9. Derivado de lo referido en el antecedente anterior inmediato, la solicitante presenta un plano con sellos de autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) de fecha 31 de julio de 2018, con número de Licencia 334, en el que se autoriza la construcción de una casa habitación en dos niveles, no obstante no se presenta el documento correspondiente a la Licencia otorgada por dicha institución a fin de que permita verificar los señalamientos u observaciones que se indican en dicho documento.

10. Respecto al proyecto a desarrollar y al plano presentado por la solicitante se observa que la edificación se desarrolla en tres niveles y se cuenta con los siguientes espacios:

Planta baja: Acceso, medio baño, sala, comedor, cocina, patio de servicio, área de escaleras

Segundo nivel: Tres recámaras, dos baños completos, área de escaleras

Tercer nivel: estudio, sala de televisión, baño, terraza techada, área de escaleras.

11. Adicionalmente la solicitante manifiesta que se cuenta con la votación a favor de los vecinos del Condominio para su construcción debidamente notariada, la cual no se presenta a fin de corroborar la veracidad de lo referido y conocer lo estipulado por la asamblea del condominio, en el documento citado.

12. Conforme a la información presentada por la solicitante en su escrito de petición, refiere que se solicita contar con los siguientes parámetros normativos:

Concepto	Norma	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.70	1.00	+0.30
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.4	2.70	+1.3
Altura Máxima Permitida	07.00 metros	11.00 metros	+ 4.00 metros

13. De visita al sitio, para conocer las características de la zona y en particular de la vivienda, se tiene que si bien no se permitió el acceso al interior del condominio, de información proporcionada por residentes del mismo, se informa que ya se llevó a cabo la construcción del tercer nivel solicitado, adicionalmente se tiene que el conjunto habitacional cuenta con viviendas tipo, ubicadas en su interior a las que se cuenta con acceso a través de andadores peatonales, contando el conjunto con un área de estacionamiento al frente del mismo, el cual cuenta con una caseta de control en su acceso, adicionalmente se verificó que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red hidráulica, sanitaria y eléctrica, así como alumbrado público en la zona, además de contar con servicio de transporte público con frecuencia continua de servicio sobre la calle Ezequiel Montes.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente y toda vez que no se presenta ante esta dependencia la información que permita conocer la opinión de los condóminos, mediante acta de asamblea debidamente protocolizada ante notario, toda vez que la vivienda se ubica al interior de un desarrollo Habitacional generado bajo régimen en condominio y al no presentar la licencia de construcción otorgada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), que permita conocer las observaciones señaladas y en virtud de que el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) requiere la totalidad de la superficie del predio lo cual no es permitido tanto por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, como en la normatividad por zonificación del instrumento de planeación urbana correspondiente, se considera que no se cuenta con las condiciones para que se otorgue la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.70 a 1.00, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.10 a 2.70 y Altura Máxima Permitida de 10.21 metros a 11.00 metros; para el predio ubicado en Calle Mariano Escobedo N° 97, Interior 14, Colonia Centro, identificado con clave catastral 14 01 001 04 032 126 y superficie de 70.68 m², Delegación Municipal Centro Histórico,

por lo que se deben conservar los parámetros normativos correspondientes y en su caso el H. Ayuntamiento podrá determinar se aplique lo referido en el artículo 328 del Código Urbano del Estado de Querétaro, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones la determinación de autorizar o no la modificación a la normatividad solicitada.”

10. De conformidad con el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, deberán establecer un horizonte de planeación, no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo y tendrá como mínimo los siguientes elementos:

- a. **Nivel Antecedentes.** Contendrá el origen del programa, el crecimiento histórico urbano del ámbito territorial de aplicación y la fundamentación jurídica. Analizará la situación actual y la tendencia del área o elemento del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos de ámbito regional, medio físico natural, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, administración del desarrollo urbano y el diagnóstico pronóstico integrado;
- b. **Nivel Normativo.** Se plantearán los objetivos y metas que se pretenden alcanzar con la ejecución de programas planteados en el corto, mediano y largo plazo, tomando en cuenta los componentes de la estructura urbana y su dosificación. Se contemplarán las condicionantes de los demás instrumentos de planeación urbana que se encuentren vigentes dentro del área normativa del instrumento de que se trate;
- c. **Nivel Estratégico.** Se hará un análisis y una determinación de las acciones futuras requeridas para alcanzar los objetivos del programa, así como la distribución general de la población y de las actividades económicas, la vivienda, el equipamiento urbano y la infraestructura, orientados por la definición y constitución de usos, destinos, reservas, provisiones y áreas de preservación ecológica. Se establecerán las políticas a aplicar y se elaborará una estrategia general, integrando estrategias en función del ordenamiento ecológico, en el marco del desarrollo urbano. Incluirá la estructura urbana y la definición de la zonificación del territorio en concordancia con los plazos de desarrollo establecidos;
- d. **Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.** El cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:
 - I. Bases Financiero-Programáticas; se preverán los recursos que se requerirán para alcanzar los lineamientos programáticos.
 - II. Acciones e Inversiones; contendrán las prioridades del gasto público y privado.
 - III. Corresponsabilidad Sectorial; determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, estableciendo la participación de los organismos públicos, privados y sociales responsables de su ejecución y del cual se derivarán los proyectos ejecutivos.
- e. **Nivel Instrumental.** Contendrá el conjunto de instrumentos, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa; y
- f. **Anexo Gráfico.** Expresará en forma gráfica la problemática, potencialidades, estrategia y acciones propuestas.

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

12. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Centro Histórico, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 27 de febrero del año 2018, publicado en la Gaceta Municipal N° 77, Tomo XII, de fecha 28 de septiembre de 2018, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio de Plan de Desarrollo 014/0023 con fecha 13 de diciembre del año 2018, de conformidad con el artículo 47 segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra dicen:

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

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

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

13. Su difusión y publicidad lo es atendiendo al Principio de Seguridad Jurídica, es decir con el objeto de proveer certeza al gobernado, sobre su situación ante las normas de observancia general, que le permite tener conocimiento de aquello a qué deberá

atenerse; asimismo le otorga la posibilidad de desarrollar su actividad, previendo en buena medida, cuál será la marcha de su vida jurídica, por tal motivo, como se indica respecto del documento técnico-jurídico precitado, su consulta queda a disposición de los ciudadanos, en caso particular podrá acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad.

14. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, constituye un elemento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en el que se establecen: antecedentes; normatividad; políticas y estrategias; instrumentación y evaluación de las acciones.

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

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

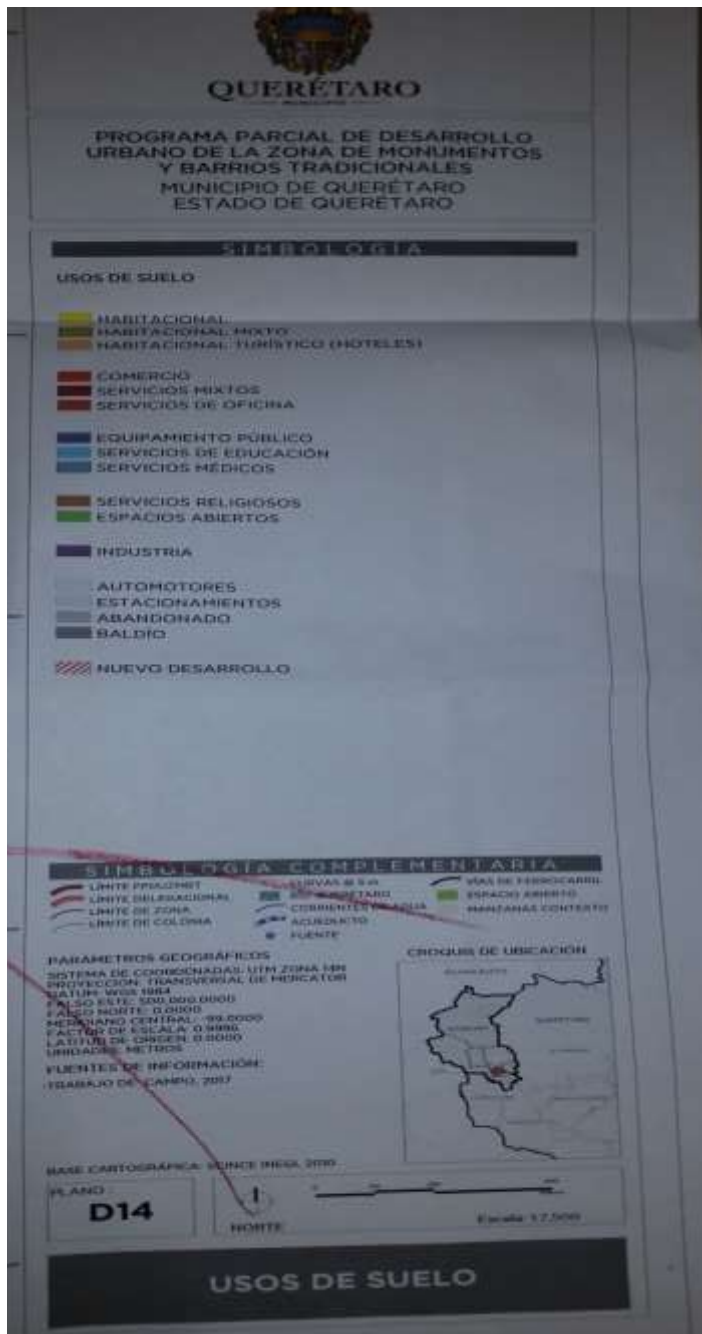
Para robustecer lo anteriormente señalado, se describe el contenido del plano autorizado anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, señalándose textualmente lo siguiente:

I. Parte inferior derecha del plano autorizado:

"LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 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 LA PRESENTE COPIA CORRESPONDE AL GRÁFICO D14 – USO DE SUELO PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE QUERÉTARO MISMO QUE FORMA PARTE INTEGRA DEL ACUERDO APROBADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 27 DE FEBRERO DE 2018 POR EL QUE SE AUTORIZA el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro, CONFORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARIA.

SE EXPIDE LA PRESENTE EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 28 DE FEBRERO DEL AÑO 2018..."





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

- Sello Institucional de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.
- Firma autorizada
- Heráldica del Municipio de Querétaro. Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales Municipio de Querétaro Estado de Querétaro.
- Simbología: usos de suelo (“tablas”):
 - Habitacional
 - Habitacional Mixto
 - Habitacional Turísticos (Hoteles)

- Comercio
- Servicios Mixtos
- Servicios de Oficina

- Equipamiento Público
- Servicios de Educación
- Servicios Médicos

- Servicios Religiosos
- Espacios Abiertos

- Industria

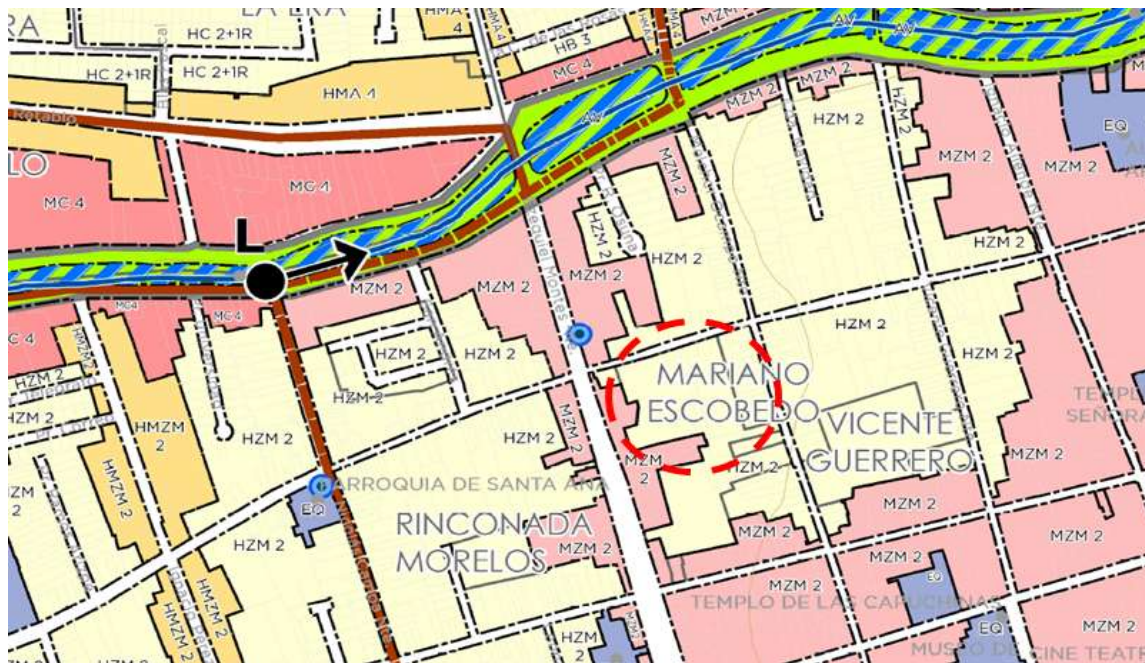
- Automotores

- Estacionamientos
- Abandonado
- Baldío

- Nuevo Desarrollo

SIMBOLOGÍA COMPLEMENTARIA

- | | | |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| • LÍMITE PDUZMBT | • CURVAS | • VIAS DE FERROCARRIL |
| • LÍMITE DELEGACIONAL | • RÍO QUERÉTARO | • ESPACIO ABIERTO |
| • LÍMITE DE ZONA | • CORRIENTES DE AGUA | • MANZANAS CONTEXTO |
| • LÍMITE DE COLONIA | • ACUEDUCTO | |
| | • FUENTE | |



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

15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 064/19 de fecha 31 de mayo de 2019, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5370/2019 de

fecha 3 de julio de 2019, se remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

16. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se reunió para analizar la solicitud presentada por la ciudadano Karla Márquez Ibarra, quien solicita el la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.70 a 1.00, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.10 a 2.70 y Altura Máxima Permitida de 10.21 metros a 11 metros, para el predio ubicado en calle Mariano Escobedo, número 97, interior 14, colonia Centro, identificado con clave catastral 14 01 001 04 032 126, Delegación Municipal Centro Histórico.

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

- a) Analizada la **Opinión Técnica número 064/18** de fecha 31 de mayo de 2019, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la que señala: *“...Una vez realizado el análisis correspondiente y toda vez que no se presenta ante esta dependencia la información que permita conocer la opinión de los condóminos, mediante acta de asamblea debidamente protocolizada ante notario, toda vez que la vivienda se ubica al interior de un desarrollo Habitacional generado bajo régimen en condominio y al no presentar la licencia de construcción otorgada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), que permita conocer las observaciones señaladas y en virtud de que el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) requiere la totalidad de la superficie del predio lo cual no es permitido tanto por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, como en la normatividad por zonificación del instrumento de planeación urbana correspondiente, se considera que no se cuenta con las condiciones para que se otorgue la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.70 a 1.00, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.10 a 2.70 y Altura Máxima Permitida de 10.21 metros a 11.00 metros; para el predio ubicado en Calle Mariano Escobedo N° 97, Interior 14, Colonia Centro, identificado con clave catastral 14 01 001 04 032 126 y superficie de 70.68 m², Delegación Municipal Centro Histórico, por lo que se deben conservar los parámetros normativos correspondientes...”*, y de conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 27 de febrero del año 2018, publicado en la Gaceta Municipal N° 77, Tomo XII, de fecha 28 de septiembre de 2018, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio de Plan de Desarrollo 014/0023 con fecha 13 de diciembre del año 2018, se observó que el predio cuenta con uso habitacional, con densidad de población de 300Hab/Ha, donde en el que se indica que el Coeficiente de Ocupación de Uso de Suelo (COS) es de 0.70, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) es de 2.10, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) es de 0.15 y la Altura Máxima Permitida es de 10.21 metros; que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado 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 que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

“...

No. Registro: 247,526

Tesis aislada

Materia(s): Constitucional

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

205-216 Sexta Parte

Tesis:

Página: 36

ACUERDOS Y DECRETOS DE CARACTER GENERAL. PARA SU IMPUGNACION SON APLICABLES LAS REGLAS DEL AMPARO CONTRA LEYES (NORMAS AUTOAPLICATIVAS).

De conformidad con los artículos 22, fracción I, y 73, fracción VI, de la Ley de Amparo y con las tesis jurisprudenciales publicadas bajo los números 64 y 65 del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Primera Parte, páginas 136 y 137, con los rubros de: "LEY AUTOAPLICATIVA" y "LEY AUTOAPLICATIVA. QUIENES PUEDEN IMPUGNARLA DENTRO DEL TERMINO DE LOS 30 DIAS SIGUIENTES A SU ENTRADA EN VIGOR", a fin de que una ley sea calificada como autoaplicativa y pueda impugnarse desde el momento mismo del inicio de su vigencia, es menester que se satisfagan los siguientes requisitos: a) Que desde su entrada en vigor,

las disposiciones obliguen al particular, cuya situación jurídica prevén, a hacer o dejar de hacer; b) Que no sea necesario un acto posterior de autoridad para que se genere tal obligatoriedad; c) Que la quejosa quede comprendida dentro de la hipótesis de su aplicación, desde el momento mismo de su entrada en vigor. Estas reglas de procedencia del juicio de amparo contra leyes, son igualmente aplicables no sólo a los reglamentos, como repetidamente lo han estimado los tribunales, sino también a los decretos y acuerdos que contengan normas jurídicas de observancia general y abstracta e impersonal, toda vez que aquéllos precisamente por su naturaleza normativa pueden causar un agravio a los particulares, obligándolos a un hacer o a un no hacer sin necesidad de un acto ulterior de autoridad, desde el momento mismo de su entrada en vigor.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 167/86. Upjohn, S. A. de C. V. 14 de octubre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel...”

Como es sabido, la función Legislativa puede apreciarse desde un punto de vista objetivo o material, prescindiendo de su autor y de la forma como se realiza, para considerar solamente la naturaleza intrínseca del acto en el cual se concreta y exterioriza: la ley.

Según el reconocido Tratadista Gabino Fraga, “...siguiendo esa clasificación, podemos afirmar que la ley desde el punto de vista material se caracteriza por ser un acto que crea, modifica o extingue una situación jurídica general, por lo que cabe definirla como lo hace Duguit (op.cit.,II,p.145), diciendo que es “todo acto emanado del Estado, conteniendo una regla de derecho objetivo”.

Produciéndose a consecuencia de la ley una situación jurídica general, en ella se encuentran los caracteres que a ésta corresponden, es decir, que es, por su naturaleza misma, abstracta e impersonal; es permanente, o sea que los derechos que otorga o las obligaciones que impone no se extinguen por su ejercicio o cumplimiento, y puede ser modificada por otra ley.” (FRAGA Gabino, Derecho Administrativo, Edit. Porrúa, México 1999. p.p. 41 y 42)...”.

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

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

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

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

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

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

“...
No. Registro: 194,260
Jurisprudencia
Materia(s): Constitucional
Novena Época
Instancia: Pleno

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
IX, Abril de 1999
Tesis: P./J. 23/99
Página: 256**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- d) En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro**, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 27 de febrero del año 2018, publicado en la Gaceta Municipal N° 77, Tomo XII, de fecha 28 de septiembre de 2018, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio de Plan de Desarrollo 014/0023 con fecha 13 de diciembre del año 2018, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, **y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero**

visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.

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

Una vez realizado el análisis correspondiente y toda vez que no se presenta ante esta dependencia la información que permita conocer la opinión de los condóminos, mediante acta de asamblea debidamente protocolizada ante notario, toda vez que la vivienda se ubica al interior de un desarrollo Habitacional generado bajo régimen en condominio y al no presentar la licencia de construcción otorgada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), que permita conocer las observaciones señaladas y en virtud de que el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) requiere la totalidad de la superficie del predio lo cual no es permitido tanto por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, como en la normatividad por zonificación del instrumento de planeación urbana correspondiente, se considera que no se cuenta con las condiciones para que se otorgue la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.70 a 1.00, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.10 a 2.70 y Altura Máxima Permitida de 10.21 metros a 11.00 metros; para el predio ubicado en Calle Mariano Escobedo N° 97, Interior 14, Colonia Centro, identificado con clave catastral 14 01 001 04 032 126 y superficie de 70.68 m², Delegación Municipal Centro Histórico, por lo que se deben conservar los parámetros normativos correspondientes.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de julio de 2019, en el Punto 5, apartado III, inciso 10, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 1.00, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.70 y altura Máxima Permitida a 11 metros, para el predio ubicado en Calle Mariano Escobedo, número 97, interior 14, Colonia Centro, identificado con clave catastral 14 01 001 04 032 126, Delegación Municipal Centro Histórico.

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Centro Histórico, y notifique a la ciudadana Karla Márquez Ibarra.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DIEZ DE JULIO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de agosto de 2019, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se decreta el mes de agosto como “Mes de la Juventud” en el Municipio de Querétaro, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 3 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 5 DE LA LEY PARA EL DESARROLLO DE LOS JÓVENES EN EL ESTADO DE QUERÉTARO, 7 Y 8 DEL REGLAMENTO DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA JUVENTUD DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN I, 31 FRACCIÓN III, 38 FRACCIONES I Y X, 146 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO 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. El artículo 146 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que los ayuntamientos están facultados para organizar su funcionamiento y estructura, así como regulación sustantiva y adjetiva de las materias de su competencia, a través de instrumentos normativos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, para el cumplimiento de sus responsabilidades el Ayuntamiento resolverá mediante los instrumentos jurídicos, entre otros, decretos, siendo una resolución que crea situaciones jurídicas concretas que se refieren a un asunto específico relativo a determinado tiempo, lugar, dependencia o individuo, creando situaciones jurídicas concretas.
3. El 17 de diciembre de 1999, la Asamblea General de las Naciones Unidas, declaró el 12 de agosto como “*Día Internacional de la Juventud*”, conmemoración que busca promover el papel de las y los jóvenes como socios esenciales en los procesos de cambio y crear una oportunidad para generar conciencia sobre los desafíos y problemas a los que se enfrentan.
4. Las y los jóvenes desempeñan un papel fundamental para el progreso social, es por ello que es necesario poner atención en los procesos de su inclusión social, reconocer su participación en la toma de decisiones, y asegurar que el acceso y respeto a sus derechos humanos, se convierta en una verdadera oportunidad de desarrollo.
5. La Ley para el Desarrollo de los Jóvenes en el Estado de Querétaro, refiere en su artículo 5 que las autoridades estatales y municipales deberán crear y promover, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, los programas preventivos y de atención sociales, culturales, políticos y productivos para motivar a los jóvenes a participar en la actividad estatal, procurando que tengan como finalidad el servicio a la sociedad, la vida responsable, el bienestar, la solidaridad, el respeto, la equidad de género, la justicia, la formación integral de los jóvenes y la libre participación política.
6. El artículo 7 del Reglamento del Instituto Municipal de la Juventud de Querétaro, establece los objetivos y atribuciones del Instituto, dentro de los cuales se encuentra el crear, promover y ejecutar acciones y programas que impulsen el desarrollo integral de los jóvenes del municipio, buscando su incorporación y participación en la vida económica, laboral, política, cultural, científica, social, deportiva y recreativa haciendo partícipes a los sectores público, social y privado.
7. El artículo 38 fracción X de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala que la Comisión de Asuntos de la Juventud, tendrá a su cargo fomentar, contribuir e impulsar en las jóvenes y los jóvenes la promoción de los programas del Gobierno Municipal; la participación de las actividades cívicas, sociales, culturales y deportivas; de orientación vocacional, para el empleo; actividades

científicas y tecnológicas, el sano esparcimiento; la realización de actividades tendientes a su formación y capacitación; y demás acciones encaminadas a lograr la superación y desarrollo integral.

8. Resulta fundamental impulsar acciones que garanticen el desarrollo integral de las y los jóvenes del Municipio de Querétaro, buscando su incorporación y participación activa en la vida económica, laboral, política, cultural, científica, social, deportiva y recreativa, haciendo partícipes a los sectores público, social y privado.

9. Con la finalidad de consolidar acciones que fortalezcan el desarrollo pleno e integral de las y los jóvenes, permitiendo con ello fomentar y promover la participación juvenil en el Municipio de Querétaro, se propone decretar el mes de agosto como el “*Mes de la Juventud*”, para la realización de diversas acciones sociales, actividades y foros encaminadas al logro de dicho objetivo. Formándose para tal efecto en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente CGYCAJ/147/DPC/2019...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 4, apartado II inciso 2) del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. Se decreta el mes de agosto como “*Mes de la Juventud*”, en los términos precisados dentro del presente Acuerdo.

SEGUNDO. A partir de la entrada en vigor del presente, y durante los meses de agosto de cada año, los servidores públicos del Municipio de Querétaro, deberán escribir a pie de página de los oficios que suscriban, la frase entre comillas de “*Agosto, Mes de la Juventud*” como medio de difundir y conmemorar esta importante fecha.

TECERO. Se instruye al Instituto Municipal de la Juventud para que en el ámbito de sus competencias realice las acciones necesarias a fin de generar diversas actividades encaminadas a contribuir e impulsar en las y los jóvenes la participación en las actividades cívicas, sociales, culturales y deportivas; de orientación vocacional, para el empleo; actividades científicas y tecnológicas, el sano esparcimiento; la realización de actividades tendientes a su formación y capacitación; y demás acciones encaminadas a lograr la superación y desarrollo integral.

TRANSITORIOS:

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor a partir del día siguiente de su aprobación y hasta el 30 de septiembre del 2021.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVIII, del Reglamento interior del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, dé a conocer el presente acuerdo a los Titulares de las Dependencias, Entidades y Organismos de la Administración Pública del Municipio de Querétaro...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 14 DE AGOSTO DEL 2019, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

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

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

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de agosto de 2019, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se revocan Facultades de Representación ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales, para asuntos de Interés del Municipio de Querétaro, el cual textualmente señala:

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

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. El artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro otorga a los ayuntamientos atribuciones para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio.
3. Atento a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los municipios están investidos de personalidad jurídica y dotados de patrimonio propio. La representación legal corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través de los síndicos, de terceros o de la dependencia jurídica especializada, que mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento se determine. La representación también podrá delegarse para asuntos de carácter legal o jurisdiccional y podrá realizarse mediante reglamento o acuerdo, que por su naturaleza, tienen la calidad de documento público y hará prueba plena en cualquier procedimiento de carácter administrativo o jurisdiccional, sin necesidad de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Lo anterior en concordancia con lo dispuesto por el artículo 795 de la Ley Federal del Trabajo.
4. De igual forma, el Código Civil para el Estado de Querétaro establece en sus artículos 2442, 2444 y 2449 que el mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante, los actos jurídicos que éste le encarga, pudiendo ser objeto del mismo todos los actos lícitos para los que la ley no exige la intervención personal del interesado.
5. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de diciembre de 2015, el Honorable Ayuntamiento aprobó el Acuerdo por el que se delegan facultades de representación ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales, para asuntos de interés del Municipio de Querétaro, en el que se le delegaron dichas facultades a la Licenciada Ana Laura Jiménez Morales.
6. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de noviembre de 2018, el Honorable Ayuntamiento aprobó el Acuerdo por el que se ratifica la Delegación de Facultades de Representación ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales, para asuntos de interés del Municipio de Querétaro, en el cual se ratificaron dichas facultades a la Licenciada Ana Laura Jiménez Morales.
7. En fecha 12 de julio de 2019, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio DRH/1872/2019 suscrito por la C.P. Mayra Lorena Cervantes Díaz, Directora de Recursos Humanos, en el cual solicita someter a consideración del H. Ayuntamiento la revocación de la Representación Legal de la Licenciada Ana Laura Jiménez Morales, Jefa del Departamento de Relaciones Laborales de la Dirección de Recursos Humanos, adscrita a la Secretaría de Administración, en virtud de que en fecha 31 de mayo de 2019 la Licenciada Ana Laura Jiménez Morales ha dejado de laborar al servicio de esta Entidad Municipal. Formándose para tal efecto en el Departamento de

Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente CG/148/DPC/2019.

8. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio SAY/6134/2019 de fecha 07 de agosto del 2019, se remitió el expediente a los integrantes de la Comisión de Gobernación para su discusión y análisis.

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, la Comisión de Gobernación en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, consideran viable la revocación de facultades de Representación Legal en favor de la Licenciada Ana Laura Jiménez Morales, Jefa del Departamento de Relaciones Laborales de la Dirección de Recursos Humanos...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 4, apartado I inciso 1) del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

“...ACUERDO:

ÚNICO. Se revocan las facultades de representación ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales, para asuntos de interés del Municipio de Querétaro, delegadas en favor de la Licenciada Ana Laura Jiménez Morales, en términos del considerando 7 del presente acuerdo.

TRANSITORIOS:

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los Síndicos Municipales, a la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, a la Directora de Recursos Humanos, al Titular del Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro y a la Licenciada Ana Laura Jiménez Morales...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 14 DE AGOSTO DEL 2019, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

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

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

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de agosto de 2019, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se aprueba la adición de colonias y actividades al Programa de Regularización para Licencias Municipales de Funcionamiento, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 30 FRACCIONES I Y VII, 38 FRACCIONES I Y V DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 33 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. El artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, señala que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro; actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, dicha Secretaría se auxiliará con las Direcciones de Desarrollo Urbano, de Ecología Municipal y de Desarrollo Económico, así como de los departamentos que al efecto se designen.
3. Con fundamento en el artículo 30 fracción VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, refiere la competencia del Ayuntamiento, para aprobar y evaluar el cumplimiento de los planes y programas, municipales.
4. En sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 4 de abril de 2019, el Honorable Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo que aprueba el Programa de Regularización para Licencias Municipales de Funcionamiento, en los términos expuestos en el anexo que forma parte de dicho acuerdo.
5. En relación a lo anterior, el Secretario de Desarrollo Sostenible, Mtro. Genaro Montes Díaz, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 16 de julio de 2019, el oficio SEDESO/DIDECO/2019/879, en el que solicita someter a la consideración del Ayuntamiento, la autorización para adicionar 85 colonias y 102 actividades al Programa previamente aprobado y descrito en el considerando anterior. Lo que se busca que dicha adición, es ampliar el Padrón de Licencias de Funcionamiento, facilitando el acceso a la regularización de forma sencilla y con un costo accesible, siempre con la finalidad de regularizar el comercio. Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente CGyDAE/149/DPC/2019.
6. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14, 33 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio SAY/6136/2019 de fecha 7 de agosto de 2019, se remitió el expediente a los integrantes de las Comisiones Unidad de Gobernación y Desarrollo Agropecuario y Económico para su discusión y análisis.
7. En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 38 fracciones I y V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de las Comisiones Unidas de Gobernación y Desarrollo Agropecuario y Económico, para conocer el presente asunto, mismas que se reunieron para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el correspondiente, por lo que consideran viable aprobar la adición de colonias y actividades al Programa de Regularización para Licencias Municipales de Funcionamiento, en concordancia con el Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021, que señala en su Eje 2 denominado “Municipio Próspero”, impulsar el crecimiento ordenado y sostenible del municipio de Querétaro, que lo posicione como la mejor opción para la inversión y que asegure a sus habitantes una alta calidad de vida, con vivienda digna, servicios de calidad, la optimización de sus vialidades y ofertas de empleo suficientes para la mejora económica de sus habitantes...”

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

“...A C U E R D O:

PRIMERO. Se aprueba la adición de colonias y actividades al Programa de Regularización para Licencias Municipales de Funcionamiento, en términos del considerando 5 del presente acuerdo y del anexo único que forma parte integral del mismo.

SEGUNDO. Se aprueba se modifique el punto número 3 de las Reglas de Operación del Programa referido en el considerando 4 del presente Acuerdo el cual refiere:

“Se deberá contar con un local construido de material pétreo con superficie máxima de 40 m²”.

Para quedar como sigue:

“Se deberá contar con un local construido de material pétreo con superficie máxima de 70 m²”.

Quedando subsistente el resto del Acuerdo, así como de los anexos que forman parte del mismo, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 4 de abril de 2019.

TERCERO. Se instruye al titular Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que en el respectivo ámbito de su competencia, dé seguimiento a la implementación de las medidas que estime pertinentes para dar cumplimiento a las obligaciones que deriven del presente Acuerdo.

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

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

SEGUNDO. El presente acuerdo entrará en vigor a partir de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Abogado General del Municipio de Querétaro, Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro, a la Dirección de Desarrollo Económico y Emprendedurismo y a la Dirección de Mejora Regulatoria y Proyectos Estratégicos.

ANEXO ÚNICO

PROPUESTA DE COLONIAS ADICIONALES PARA EL PROGRAMA #SUMATE

CONSECUTIVO	COLONIA	DELEGACIÓN MUNICIPAL	TIPO
1	SAN FRANCISCO DE LA PALMA	SRJ	COMUNIDAD
2	EL NABO	FOS	COMUNIDAD
3	EL PINTO	SRJ	COMUNIDAD
4	SAN JOSE EL ALTO	EG	COLONIA
5	LA MONJA	SRJ	COMUNIDAD
6	EL JOFRE	SRJ	COMUNIDAD
7	JÓFRITO	SRJ	COMUNIDAD
8	LA GOTERA	SRJ	COMUNIDAD
9	MONTENEGRO	SRJ	COMUNIDAD
10	PALO ALTO	SRJ	COMUNIDAD
11	BOSQUES DE LA HACIENDA	EG	COLONIA
12	SAN MIGUELITO	SRJ	COMUNIDAD
13	TLACOTE EL BAJO	FCP	COMUNIDAD
14	SAN ISIDRO EL VIEJO	FCP	COMUNIDAD
15	MOMPANI	FCP	COMUNIDAD
16	COLINAS DE MENCHACA	EG	COLONIA
17	BUENAVISTA	SRJ	COMUNIDAD
18	LA SOLANA	SRJ	COMUNIDAD
19	BUENOS AIRES	EG	COLONIA
20	LA CARBONERA	SRJ	COMUNIDAD
21	RANCHO LARGO	SRJ	COMUNIDAD
22	SAN ISIDRO BUENAVISTA	SRJ	COMUNIDAD
23	COREA	SRJ	COMUNIDAD
24	LOMA DEL CHINO	SRJ	COMUNIDAD
25	LA TINAJA	SRJ	COMUNIDAD
26	LA ESPERANZA	EG	COLONIA
27	PUERTO DE AGUIRRE	SRJ	COMUNIDAD
28	LA PIEDAD	CH	COLONIA
29	LA BARRETA	SRJ	COMUNIDAD
30	EL PIE	SRJ	COMUNIDAD
31	SANTA MARIA MAGDALENA	FCP	COLONIA
32	EJIDO MODELO	FCP	COLONIA
33	EUCALIPTOS	CH	FRACCIONAMIENTO
34	LA FLORIDA	CH	FRACCIONAMIENTO
35	LAS HADAS	CH	FRACCIONAMIENTO
36	LOS FRESNOS	CH	FRACCIONAMIENTO
37	OBSERVATORIO	CH	FRACCIONAMIENTO
38	LOMAS DEL MARQUES	CR	FRACCIONAMIENTO
39	EL MIRADOR	FCP	FRACCIONAMIENTO
40	LA CAPILLA	FCP	FRACCIONAMIENTO
41	SAN MIGUEL	FOS	FRACCIONAMIENTO
42	VILLAS DE SAN MIGUEL	FOC	FRACCIONAMIENTO
43	VISTA ALEGRE	JVH	FRACCIONAMIENTO
44	SANTO NIÑO DE PRAGA	FCP	COMUNIDAD
45	OJO DE AGUA	SRJ	COMUNIDAD
46	CHARAPE DE LOS PELONES	SRJ	COMUNIDAD
47	TRANSITO	FCP	COMUNIDAD
48	PIE DE GALLO	SRJ	COMUNIDAD
49	RINCON DE OJO DE AGUA	SRJ	COMUNIDAD
50	RANCHO GUADALUPE	SRJ	COMUNIDAD
51	LA LUZ	SRJ	COMUNIDAD
52	LA CALERA	SRJ	COMUNIDAD
53	PRESA DE BECERRA	SRJ	COMUNIDAD
54	ESTANCIA DE PALO DULCE	SRJ	COMUNIDAD
55	LOMA DEL CHINO	SRJ	COMUNIDAD
56	LA CALERA	SRJ	COMUNIDAD

PROPUESTA DE COLONIAS ADICIONALES PARA EL PROGRAMA #SUMATE

CONSECUTIVO	COLONIA	DELEGACIÓN MUNICIPAL	TIPO
57	LA PALMA	SRJ	COMUNIDAD
58	LA VERSOLILLA	SRJ	COMUNIDAD
59	SALINAS	SRJ	COMUNIDAD
60	LA ESTACADA	SRJ	COMUNIDAD
61	PINTO	SRJ	COMUNIDAD
62	PINTILLO	SRJ	COMUNIDAD
63	SANTA CATARINA	SRJ	COMUNIDAD
64	LAS LAJITAS	SRJ	COMUNIDAD
65	SAN JOSE BUENAVISTA	SRJ	COMUNIDAD
66	ACEQUIA BLANCA	SRJ	COMUNIDAD
67	EL PÁTOL	FCP	COMUNIDAD
68	LA PURÍSIMA	FCP	COMUNIDAD
69	TINAJA DE LA ESTANCIA	FCP	COMUNIDAD
70	SAN ISIDRO EL ALTO	FCP	COMUNIDAD
71	TLACOTE EL ALTO	FCP	COMUNIDAD
72	LA PURÍSIMA	CR	COMUNIDAD
73	HACIENDA SANTA ROSA	SRJ	FRACCIONAMIENTO
74	SALITRE	EG	COMUNIDAD
75	SAN PEDRO MARTIR	FOS	COLONIA
76	LA LOMA II	FOS	FRACCIONAMIENTO
77	LA LOMA III	FOS	FRACCIONAMIENTO
78	LA LOMA IV	FOS	FRACCIONAMIENTO
79	LA LOMA V	FOS	FRACCIONAMIENTO
80	LA LOMA VI	FOS	FRACCIONAMIENTO
81	LA LOMA VII	FOS	FRACCIONAMIENTO
82	LA LOMA VIII	FOS	FRACCIONAMIENTO
83	LA LOMA IX	FCP	FRACCIONAMIENTO
84	COLONIA CENTRO	CH	COLONIA
85	LAS AMERICAS	EG	COLONIA



ACTIVIDADES SEGUNDA ETAPA PARA EL PROGRAMA #SÚMATE		
CONSECUTIVO	CLAVE DE ACTIVIDAD CATÁLOGO SCIAN 2018	DESCRIPCIÓN
1	236113	SUPERVISIÓN DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL
2	311340	ELABORACIÓN DE DULCES, CHICLES Y PRODUCTOS DE CONFITERIA QUE NO SEAN DE CHOCOLATE
3	311350	ELABORACIÓN DE CHOCOLATE Y PRODUCTOS DE CHOCOLATE
4	311411	CONGELACIÓN DE FRUTAS Y VERDURAS
5	311422	CONSERVACIÓN DE FRUTAS Y VERDURAS POR PROCESOS DISTINTOS A LA CONGELACIÓN Y LA DESHIDRATACIÓN
6	311511	ELABORACIÓN DE LECHE LÍQUIDA
7	311513	ELABORACIÓN DE DERIVADOS Y FERMENTOS LÁCTEOS
8	311520	ELABORACIÓN DE HELADOS Y PALETAS
9	311614	ELABORACIÓN DE MANTECA Y OTRAS GRASAS ANIMALES COMESTIBLES
10	311812	PANIFICACIÓN TRADICIONAL
11	311813	ELABORACIÓN DE TORTILLAS DE HARINA DE TRIGO DE FORMA TRADICIONAL
12	311820	ELABORACIÓN DE GALLETAS Y PASTAS PARA SOPA
13	311830	ELABORACIÓN DE TORTILLAS DE MAÍZ Y MOLIENDA DE NIXTAMAL
14	311910	ELABORACIÓN DE BOTANAS
15	311940	ELABORACIÓN DE CONDIMENTOS Y ADEREZOS
16	311991	ELABORACIÓN DE GELATINAS Y OTROS POSTRES EN POLVO
17	431110	COMERCIO AL POR MAYOR DE ABARROTES
18	431121	COMERCIO AL POR MAYOR DE CARNES ROJAS
19	431122	COMERCIO AL POR MAYOR DE CARNE DE AVES
20	431123	COMERCIO AL POR MAYOR DE PESCADOS Y MARISCOS
21	431130	COMERCIO AL POR MAYOR DE FRUTAS Y VERDURAS FRESCAS
22	431140	COMERCIO AL POR MAYOR DE HUEVO
23	431150	COMERCIO AL POR MAYOR DE SEMILLAS Y GRANOS ALIMENTICIOS, ESPECIAS Y CHILES SECOS
24	431160	COMERCIO AL POR MAYOR DE LECHE Y OTROS PRODUCTOS LÁCTEOS
25	431170	COMERCIO AL POR MAYOR DE EMBUTIDOS
26	431180	COMERCIO AL POR MAYOR DE DULCES Y MATERIAS PRIMAS PARA REPOSTERÍA
27	431191	COMERCIO AL POR MAYOR DE PAN Y PASTELES
28	431192	COMERCIO AL POR MAYOR DE BOTANAS Y FRITURAS
29	431193	COMERCIO AL POR MAYOR DE CONSERVAS ALIMENTICIAS

ACTIVIDADES SEGUNDA ETAPA PARA EL PROGRAMA #SÚMATE

CONSECUTIVO	CLAVE DE ACTIVIDAD CATÁLOGO SCIAN 2018	DESCRIPCIÓN
30	431194	COMERCIO AL POR MAYOR DE MIEL
31	431199	COMERCIO AL POR MAYOR DE OTROS ALIMENTOS
32	431211	COMERCIO AL POR MAYOR DE BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS Y HIELO
33	431220	COMERCIO AL POR MAYOR DE CIGARROS, PUROS Y TABACO
34	432111	COMERCIO AL POR MAYOR DE FIBRAS, HILOS Y TELAS
35	432112	COMERCIO AL POR MAYOR DE BLANCOS
36	432113	COMERCIO AL POR MAYOR DE CUEROS Y PIELES
37	432119	COMERCIO AL POR MAYOR DE OTROS PRODUCTOS TEXTILES
38	432120	COMERCIO AL POR MAYOR DE ROPA, BISUTERÍA Y ACCESORIOS DE VESTIR
39	432130	COMERCIO AL POR MAYOR DE CALZADO
40	433110	COMERCIO AL POR MAYOR DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS
41	433210	COMERCIO AL POR MAYOR DE ARTICULOS DE PERFUMERÍA Y COSMÉTICOS
42	433220	COMERCIO AL POR MAYOR DE ARTÍCULOS DE JOYERÍA Y RELOJES
43	433311	COMERCIO AL POR MAYOR DE DISCOS Y CASETES
44	433312	COMERCIO AL POR MAYOR DE JUGUETES Y BICICLETAS
45	433313	COMERCIO AL POR MAYOR DE ARTÍCULOS Y APARATOS DEPORTIVOS
46	433410	COMERCIO AL POR MAYOR DE ARTÍCULOS DE PAPELERÍA
47	433420	COMERCIO AL POR MAYOR DE LIBROS
48	433430	COMERCIO AL POR MAYOR DE REVISTAS Y PERIÓDICOS
49	433510	COMERCIO AL POR MAYOR DE ELECTRODOMÉSTICOS MENORES Y APARATOS DE LÍNEA BLANCA
50	434111	COMERCIO AL POR MAYOR DE FERTILIZANTES, PLAGUICIDAS Y SEMILLAS PARA SIEMBRA
51	434112	COMERCIO AL POR MAYOR DE MEDICAMENTOS VETERINARIOS Y ALIMENTOS PARA ANIMALES, EXCEPTO MASCOTAS
52	434222	COMERCIO AL POR MAYOR DE PRODUCTOS QUÍMICOS PARA LA INDUSTRIA FARMACÉUTICA Y PARA OTRO USO INDUSTRIAL
53	466112	COMERCIO AL POR MENOR DE ELECTRODOMÉSTICOS MENORES Y APARATOS DE LÍNEA BLANCA
54	466113	COMERCIO AL POR MENOR DE MUEBLES PARA JARDÍN
55	466211	COMERCIO AL POR MENOR DE MOBILIARIO, EQUIPO Y ACCESORIOS DE CÓMPUTO
56	467111	COMERCIO AL POR MENOR EN FERRETERÍAS Y TLAPALERÍAS
57	468211	COMERCIO AL POR MENOR DE PARTES Y REFACCIONES NUEVAS PARA AUTOMÓVILES, CAMIONETAS Y CAMIONES
58	468212	COMERCIO AL POR MENOR DE PARTES Y REFACCIONES USADAS PARA AUTOMÓVILES, CAMIONETAS Y CAMIONES

ACTIVIDADES SEGUNDA ETAPA PARA EL PROGRAMA #SÚMATE

CONSECUTIVO	CLAVE DE ACTIVIDAD CATÁLOGO SCIAN 2018	DESCRIPCIÓN
59	468213	COMERCIO AL POR MENOR DE LLANTAS Y CÁMARAS PARA AUTOMÓVILES, CAMIONETAS Y CAMIONES
60	468420	COMERCIO AL POR MENOR DE ACEITES Y GRASAS LUBRICANTES, ADITIVOS Y SIMILARES PARA VEHÍCULOS DE MOTOR
61	531210	INMOBILIARIAS Y CORREDORES DE BIENES RAÍCES
62	531311	SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES RAÍCES
63	531319	OTROS SERVICIOS RELACIONADOS CON LOS SERVICIOS INMOBILIARIOS
64	532210	ALQUILER DE APARATOS ELÉCTRICOS Y ELECTRÓNICOS PARA EL HOGAR Y PERSONALES
65	541110	BUFETES JURÍDICOS
66	541211	SERVICIOS DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA
67	541219	OTROS SERVICIOS RELACIONADOS CON LA CONTABILIDAD
68	541310	SERVICIOS DE ARQUITECTURA
69	541320	SERVICIOS DE ARQUITECTURA DE PAISAJE Y URBANISMO
70	541330	SERVICIOS DE INGENIERÍA
71	541340	SERVICIOS DE DIBUJO
72	541350	SERVICIOS DE INSPECCIÓN DE EDIFICIOS
73	541360	SERVICIOS DE LEVANTAMIENTO GEOFÍSICO
74	541370	SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE MAPAS
75	541410	DISEÑO Y DECORACIÓN DE INTERIORES
76	541420	DISEÑO INDUSTRIAL
77	541430	DISEÑO GRÁFICO
78	541490	DISEÑO DE MODAS Y OTROS DISEÑOS ESPECIALIZADOS
79	541510	SERVICIOS DE DISEÑO DE SISTEMAS DE CÓMPUTO Y SERVICIOS RELACIONADOS
80	541610	SERVICIOS DE CONSULTORÍA EN ADMINISTRACIÓN
81	541620	SERVICIOS DE CONSULTORÍA EN MEDIO AMBIENTE
82	541690	OTROS SERVICIOS DE CONSULTORÍA CIENTÍFICA Y TÉCNICA
83	541711	SERVICIOS DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y DESARROLLO EN CIENCIAS NATURALES Y EXACTAS, INGENIERÍA, Y CIENCIAS DE LA VIDA, PRESTADOS POR EL
84	541712	SERVICIOS DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y DESARROLLO EN CIENCIAS NATURALES Y EXACTAS, INGENIERÍA, Y CIENCIAS DE LA VIDA, PRESTADOS POR EL
85	541721	SERVICIOS DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y DESARROLLO EN CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES, PRESTADOS POR EL SECTOR PRIVADO
86	541722	SERVICIOS DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y DESARROLLO EN CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES, PRESTADOS POR EL SECTOR PÚBLICO
87	541810	AGENCIAS DE PUBLICIDAD

ACTIVIDADES SEGUNDA ETAPA PARA EL PROGRAMA #SÚMATE		
CONSECUTIVO	CLAVE DE ACTIVIDAD CATÁLOGO SCIAN 2018	DESCRIPCIÓN
88	541820	AGENCIAS DE RELACIONES PÚBLICAS
89	541830	AGENCIAS DE COMPRA DE MEDIOS A PETICIÓN DEL CLIENTE
90	541840	AGENCIAS DE REPRESENTACIÓN DE MEDIOS
91	541850	AGENCIAS DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS
92	541860	AGENCIAS DE CORREO DIRECTO
93	541870	DISTRIBUCIÓN DE MATERIAL PUBLICITARIO
94	541890	SERVICIOS DE ROTULACIÓN Y OTROS SERVICIOS DE PUBLICIDAD
95	541910	SERVICIOS DE INVESTIGACIÓN DE MERCADOS Y ENCUESTAS DE OPINIÓN PÚBLICA
96	541930	SERVICIOS DE TRADUCCIÓN E INTERPRETACIÓN
97	561110	SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE NEGOCIOS
98	561210	SERVICIOS COMBINADOS DE APOYO EN INSTALACIONES
99	561410	SERVICIOS DE PREPARACIÓN DE DOCUMENTOS
100	561720	SERVICIOS DE LIMPIEZA DE INMUEBLES
101	561790	OTROS SERVICIOS DE LIMPIEZA
102	811430	REPARACIÓN DE CALZADO Y OTROS ARTÍCULOS DE PIEL Y CUERO

”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 5 FOJAS ÚTILES EL 14 DE AGOSTO DE 2019, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

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



Fe de Erratas

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20, del Reglamento de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, se realiza la presente Fe de Erratas del Acuerdo por el que se Autoriza la suscripción del convenio para la ejecución de la vialidad denominada "Avenida Paseo del Sur", así como se otorga la representación legal del Municipio al promotor para el cumplimiento del mismo; el cual fue aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 4 de abril de 2019, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro; publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro número 15, Tomo II, de fecha 23 de abril de 2019 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" número 40, Tomo CLII, página 12139, de fecha 10 de mayo del año 2019; para quedar en los términos siguientes:

1. En el considerando 17 del referido acuerdo, se cita el convenio para la ejecución de la vialidad denominada "Avenida Paseo del Sur", el cual **dice**:

"...LEÍDO INTEGRAMENTE..., EL DÍA 12 (DOCE) DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2018 (DOS MIL DIECIOCHO)."

Debe decir:

"...LEÍDO INTEGRAMENTE..., EL DÍA 4 (CUATRO) DEL MES DE ABRIL DEL AÑO 2019 (DOS MIL DIECINUEVE)."

Lo anterior, conforme lo referido en el oficio OAG/DCVO/2019/1658 de fecha 8 de julio de 2019, suscrito por el licenciado Jaime Pérez Olvera, Abogado General.

Por lo anterior y 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 y 21 inciso e) del Reglamento de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, se instruye la publicación del presente por una sola ocasión, en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, así como por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga, ambas publicaciones a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación y 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.

ATENTAMENTE

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



Fe de Erratas

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20, del Reglamento de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, se realiza la presente Fe de Erratas del Acuerdo por el que se autoriza la Regularización, Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Monarcas I”, ubicado en la Parcela 4 Z-1 P1/1 Del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, mismo que fue aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 12 de febrero del 2019, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, para quedar en los términos siguientes:

1. En el Considerando 7, dice:

“7. Que mediante oficio número SEDESOQ/SAV/483/2018, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 23 de noviembre del año 2018, signado por el licenciado Luis Antonio Izquierdo Gómez, Secretario de Desarrollo Social del Estado de Querétaro, a través del cual solicita la autorización de la regularización, ejecución de obras de urbanización y venta de lotes del asentamiento humano “Monarcas I”; radicándose el expediente 108/DEG.”

2. Debe decir:

“7. Que mediante oficio número SEDESOQ/SAV/483/2018, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 23 de noviembre del año 2018, signado por el licenciado Luis Antonio Izquierdo Gómez, Encargado de Despacho de la Subsecretaría de Administración y Vinculación de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro, a través del cual solicita la autorización de la regularización, ejecución de obras de urbanización y venta de lotes del asentamiento humano “Monarcas I”; radicándose el expediente 108/DEG.”

No omito manifestar que dicho Acuerdo fue publicado en el Periódico Oficial, la Sombra de Arteaga, en fecha 1 de marzo de 2019 bajo el número 95, en la página 6289, y en la Gaceta Municipal en fecha 26 de febrero de 2019 bajo el número 11.

A T E N T A M E N T E

**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 13 de Agosto del año 2019, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de su similares, aprobados en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de Mayo de 2018, en el punto 3, apartado IV, inciso 24 del Orden del Día y 14 de Mayo de 2019, en el punto 5, apartado VII, inciso 14 del Orden del día referentes a la regularización del Asentamiento Humano Denominado Halcones; por rectificación de datos asentados en los mismos, el que textualmente señala:

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 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.
3. Que asimismo según lo que establecen los artículos 1, 2 y 3, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Municipio dentro de los límites de su territorio tiene la potestad para normar las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su Competencia, así como para establecer las autoridades y sus órganos de gobierno de conformidad con el orden constitucional y dicho precepto legal, asimismo están investidos de personalidad jurídica y dotados de patrimonio propio cuya representación legal corresponde al Ayuntamiento.
4. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de Mayo del 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de su similar, autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de Diciembre de 2017, en el punto 7, apartado VI, inciso 14 del orden del día.
5. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de Mayo del 2019, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación del Asentamiento Humano denominado "Halcones", ubicado en el Lote 3, de la Manzana 6, Zona 1, del Poblado de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.

6. Mediante oficio recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 22 de julio de 2019, el C. Jorge Flores Pacheco, quien se ostenta como Responsable Temporal de la Delegación Estatal del Instituto Nacional del Suelo Sustentable en Querétaro (INSUS), solicita lo siguiente: "...Como etapa inherente del proceso de regularización, mediante Oficio 1.8.22.1/T/1465/2018, se solicitó al Registro Público de la Propiedad y del Comercio la inscripción de los Acuerdos de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2017 y 15 de Mayo de 2018, los cuales autorizan la regularización del Asentamiento Humano Denominado Halcones, así como la modificación al primer acuerdo, sin embargo se tiene rechazo a la solicitud en comento..." Por lo que se pide someter a consideración del H. Ayuntamiento la corrección de los Acuerdos citados líneas arriba, toda vez que se hace referencia errónea de algunos datos; Asunto que se encuentra radicado en la Secretaria del Ayuntamiento dentro del expediente **100/DEG HALCONES**.

7. De tal manera que recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de referencia en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6137/2019, de fecha 07 de Agosto de 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

8. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de Mayo del 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de su similar, autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de Diciembre de 2017, en el punto 7, apartado VI, inciso 14 del orden del día, en el cual se establece:

8.1. El Punto de Acuerdo Segundo dice:

"SEGUNDO: Se dejan subsistentes los demás resolutivos y obligaciones establecidas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de Noviembre de 2017."

8.2. El Punto de Acuerdo Segundo, debe de decir:

"SEGUNDO: Se dejan subsistentes los demás resolutivos y obligaciones establecidas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 15 de Diciembre de 2017."

9. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de Mayo del 2019, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación del Asentamiento Humano denominado "Halcones", ubicado en el Lote 3, de la Manzana 6, Zona 1, del Poblado de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, en el cual se establece:

9.1. En el Considerando 3.1 dice:

"...3.1 Título de Propiedad Número 000000070108, de fecha 17 de Septiembre de 2014..."

9.2. El Considerando 3.1 debe de decir:

"...3.1 Título de Propiedad Número 000000070108, de fecha 17 de Septiembre de 2013..."

10. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma,

así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a lo solicitado, se considera la Modificación de sus similares, aprobados en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de Mayo de 2018, en el punto 3, apartado IV, inciso 24 del Orden del día y 14 de Mayo de 2019, en el punto 5, apartado VII, inciso 14 del Orden del Día referentes a la regularización del Asentamiento Humano denominado Halcones; por rectificación de datos asentados en los mismos.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de agosto de 2019, en el Punto 4, 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 la Modificación de sus similares, aprobados en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de Mayo de 2018, en el punto 3, apartado IV, inciso 24 del Orden del día y 14 de Mayo de 2019, en el punto 5, apartado VII, inciso 14 del Orden del día referentes a la regularización del Asentamiento Humano denominado Halcones; por rectificación de datos asentados en los mismos.

SEGUNDO. Se dejan subsistentes los demás resolutivos y obligaciones establecidas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 15 de Mayo del 2018 y 14 de Mayo de 2019.

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaria General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Oficina del Abogado General, Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, Delegación Municipal de Epigmenio González, Instituto Nacional del Suelo Sustentable y a la persona moral denominada 5 Alcoholes, A.C. a través de su Representante Legal.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 DE AGOSTO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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



GACETA OFICIAL
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2018-2021

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