



Municipio de Peñamiller

GACETA MUNICIPAL

Órgano Oficial de Difusión

Encargado de la publicación:

C. Jorge Rincón Trejo, Secretario del Ayuntamiento de Peñamiller 2021-2024

INDICE

PRESENTACIÓN DE OPINIÓN TÉCNICA PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO SOLICITADO POR EL C. EDGAR FACIO BOCANEGRA, RESPECTO AL PREDIO RÚSTICO UBICADO EN LA CARRETERA FEDERAL 120 SAN JUAN DEL RIO – XILITLA, MANZANA 66, LOTE 1, ZONA 2, EJIDO DE ENRAMADAS, LA ESTACIÓN, MUNICIPIO DE PEÑAMILLER, QRO. ----- Pag. 1

El suscrito, **C. Jorge Rincón Trejo, Secretario del Ayuntamiento de Peñamiller, Querétaro, Administración Municipal 2021-2024**, en uso de las facultades que me confieren los Artículos 47 Fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y 10 fracción VIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Peñamiller.-----

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

Que en el Libro de Actas de Cabildo del Ayuntamiento de Peñamiller, Querétaro, se encuentra asentada el **Acta Número 87 de Sesión Ordinaria de Cabildo**, celebrada el día **12 (doce) de Septiembre de 2024**; en la cual se aprobó un punto de acuerdo en el orden del día que corresponde al **Punto Número 4** relativo a la **PRESENTACIÓN DE OPINIÓN TÉCNICA PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO SOLICITADO POR EL C. EDGAR FACIO BOCANEGRA, RESPECTO AL PREDIO RÚSTICO UBICADO EN LA CARRETERA FEDERAL 120 SAN JUAN DEL RIO – XILITLA, MANZANA 66, LOTE 1, ZONA 2, EJIDO DE ENRAMADAS, LA ESTACIÓN, MUNICIPIO DE PEÑAMILLER, QRO.** -----

Secretario del Ayuntamiento: Como es de su conocimiento en sesión ordinaria de fecha 08 de agosto del presente año, se informó a este pleno, del escrito de fecha 2 de julio del 2024, mediante el cual el C. Edgar Facio Bocanegra solicita cambio de uso de suelo, del predio de su propiedad, que actualmente de acuerdo al plan de desarrollo urbano vigente indica usos habitacional y solicita el cambio de uso de suelo a comercios y servicios. Por acuerdo de este H. Ayuntamiento fue remitida la solicitud de cambio de uso de suelo a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano para su análisis, y emisión de una opinión técnica. Por lo que se informa a este colegiado, que mediante oficio número 0841/2024, de fecha 14 de agosto del año 2024, la Dirección de Obras Públicas ha enviado la opinión técnica en donde considera viable el cambio de uso de suelo solicitado, por el C. Edgar Facio Bocanegra. En atención a lo anterior, se pone a consideración de este cuerpo colegiado el proyecto de acuerdo para dicha autorización de cambio de uso de suelo, mismo que doy lectura y concluyendo solicito manifiesten las consideraciones correspondientes. No habiendo consideraciones al respecto, solicito manifestar el sentido de su voto levantando su mano derecha los que estén a favor. Doy cuenta presidente de diez votos a favor, ningún voto en contra, ninguna abstención, por lo que este H. Ayuntamiento aprueba por **unanimidad** de votos de los presentes, lo siguiente:

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, 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; Y;

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

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



funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

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

3.- Los cambios de uso de suelo se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes de Desarrollo Urbano, atendiendo a la utilización del suelo de un predio para uso de equipamiento.

4.- Mediante escrito de fecha 2 de julio del 2024, el **C. Edgar Facio Bocanegra**, solicita el cambio de uso de suelo del predio de su propiedad que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano vigente indica uso habitacional, pretendiendo el cambio de uso de suelo a Comercio y servicios.

5.- Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio Peñamiller, a través de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, controlar y vigilar la utilización del suelo en su jurisdicción territorial. declaraciones de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio que corresponda, así como otras leyes o Reglamentos aplicables.

6.- Que de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, especialmente en lo establecido en su artículo 13, corresponde al Municipio el control y vigilancia, en el uso de suelo del territorio del propio Municipio, tal y como puede apreciarse de la lectura de los artículos siguientes:

“Artículo 13. Es competencia de los Municipios:

- I. *La que le señala el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como aplicar y hacer cumplir las disposiciones de este ordenamiento, en la esfera de su competencia y atribuciones;*
- II. *Controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables; ...”*

7.- Que los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a la conformación física, crecimiento de los centros de población, cambios y dinámicas económicas, sociales y demográficas.

8.- Conforme al Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Peñamiller, dicho instrumento está 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, conforme a: “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...”

9.- Que por cuanto ve a lo establecido en el artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEQ), la conformación de espacios urbanos se considera de interés público.

“Artículo 2. Se considera de utilidad pública e interés social:

I. Las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios;

II. Que las poblaciones reúnan las condiciones necesarias de salubridad, seguridad, estética y funcionalidad en las vías públicas, edificios y construcciones, protegiendo el patrimonio cultural edificado o tangible, en el aprovechamiento del suelo, constitución de reservas y la ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

III. La operación de los programas de desarrollo urbano;

IV. La zonificación del territorio a partir de lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano;

V. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;

VI. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

VII. La apertura, el aprovechamiento, ampliación, prolongación, integración, conservación y rectificación de las vías públicas municipales y estatales, incluyendo las obras complementarias para su eficaz funcionamiento;

VIII. La realización, ejecución, conservación y mantenimiento de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

IX. Garantizar la seguridad de las personas mediante la delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección y amortiguamiento de dichas instalaciones;

X. Asegurar la accesibilidad universal; (Adición P. O. No. 38, 11-V-18)

XI. La conservación, restauración, mejoramiento y recuperación del patrimonio urbano, arqueológico, histórico, cultural y arquitectónico en el Estado, previo permiso y bajo la dirección del Instituto Nacional de Antropología e Historia, de conformidad con la Ley Federal sobre Monumentos, Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos; y (Ref. P. O. No. 38, 11-V-18)”

10.- Que mediante oficio número 0702/2024, de fecha 8 de agosto del año 2024, la Secretaría del Ayuntamiento de este Municipio, por acuerdo del H. Ayuntamiento, solicitó a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, la emisión de dictamen técnico respecto de la solicitud de cambio de uso de suelo, presentada por el **C. Edgar Facio Bocanegra**.

11.- Que mediante oficio número 0841/2024, de fecha 14 de agosto del año 2024, la dirección de obras públicas envió la opinión técnica en donde considera viable el cambio de uso de suelo solicitado, por el C. Edgar Facio Bocanegra.

12.- Que el C. Edgar Facio Bocanegra, acredita la propiedad del predio ubicado, en Carretera Federal 120 San Juan del Rio – Xilitla, Manzana 66, Lote 1, Zona 2, Ejido de Enramadas, La Estación, Municipio de Peñamiller, Qro., mediante la escritura pública número 1, 371, de fecha 23 de enero del año 2024, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Reséndiz Velázquez, notario titular de la notaría pública número 3, de la demarcación notarial de Tolimán, Querétaro. El inmueble tiene asignado el numero clave catastral **130 203 602 066 004**.

13.- Del expediente integrado con motivo de la solicitud de cambio de uso de suelo, se desprende la siguiente información:

- La propietaria del predio mencionado es el C. Edgar Facio Bocanegra.
- El predio se ubica en en Carretera Federal 120 San Juan del Rio – Xilitla, Manzana 66, Lote 1, Zona 2, Ejido de Enramadas, La Estación, Municipio de Peñamiller, Qro.
- Cuenta con una superficie de 385.406 m².
- Cambio de uso de suelo solicitado: de Usos habitacional a Comercio y servicios.
- Predial actualizado.

Al respecto y una vez analizada la documentación e información proporcionada, por la solicitante, así como la opinión técnica emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano se emiten los siguientes acuerdos en relación a la **solicitud de cambio de Uso de Suelo para Comercio y Servicios**:

ACUERDO

PRIMERO.- Se autoriza y declara **procedente** el cambio de Uso de Suelo para la instalación de áreas de Comercios y servicios, solicitado por el C. Edgar Facio Bocanegra, en la fracción del predio de su propiedad cuya identificación se describe en el considerando 13 del presente acuerdo.

SEGUNDO.- El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada de las siguientes condicionantes, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos:

A).- Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de proyecto sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservacion y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona.



B).- Deberá necesariamente, como lo establece el Código Urbano del Estado de Querétaro, obtenerse previo al inicio de obras de cualquier tipo de proyecto o desarrollo sobre el predio en análisis, las autorizaciones necesarias. Lo anterior, incluso implica el acatamiento y respeto de las acciones o estrategias establecidas en los programas ambientales vigentes para la zona en donde se ubica el predio materia del presente acuerdo.

C).- El presente no exime al propietario de tramitar y obtener los permisos, licencias y autorizaciones que por razones de competencia corresponda a otras o esta autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia federal, estatal o municipal.

D).- No exime al propietario realizar los trámites o permisos, que por razones de jurisdicción o específica competencia sean atribución de otras entidades gubernamentales, de manera enunciativa más no limitativa dar cumplimiento a la normatividad local aplicable en entorno a las acciones de despalme y/o poda de árboles o arbustos.

E).- El solicitante deberá observar en su caso si es que aplica el programa de ordenamiento ecológico regional del estado de Querétaro y programa de manejo de la reserva de la biosfera sierra gorda, para las acciones en materia de impacto ambiental.

F).- El solicitante, previo a la puesta en operación deberá obtener, de las autoridades competentes en materia de protección civil y manejo de sustancias peligrosas, la autorización correspondiente.

TERCERO.- Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento de Peñamiller, el promovente deberá solicitar la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, mismo que deberá de cubrir ante la Dirección 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.

CUARTO.- El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en este 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 Peñamiller, Querétaro.

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



TERCERO.- Se instruye a la Dirección de Obras Publicas y Desarrollo Urbano, para que 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 dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Dirección de Obras Publicas y Desarrollo Urbano, Dirección de Finanzas, así como al área de Protección Civil municipal y al Promovente.



Municipio de Peñamiller