



Presidencia Municipal
2009-2012

Gaceta Municipal

Órgano oficial de difusión del H. Ayuntamiento de El Marqués
27 de agosto de 2010/ Año 1/ No. 25

Responsable de la publicación: Secretaría del Ayuntamiento: Lic. Héctor Gutiérrez Lara

ACUERDO RELATIVO A LA AUTORIZACION DE LA MODIFICACIÓN DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H0.5 A H4 DE UN PREDIO CON SUPERFICIE DE 24-49-25 HAS., IDENTIFICADO CON CLAVE CATASTRAL 110403966110089, UBICADO EN LA CARRETERA ESTATAL 200 QUERÉTARO TEQUISQUIAPAN KM. 17 + 00, PERTENECIENTE A ESTE MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, EN LA CUAL SE PRETENDE DESARROLLAR UN "CONDOMINIO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS".

2

ACUERDO RELATIVO A LA AUTORIZACION DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LAS PARCELAS 2, 3, 4, 5, Y 10 Z-1 P2/2, DEL EJIDO GUADALUPE LA VENTA, UBICADAS EN LA CARRETERA ESTATAL 500 EL PARAÍSO-CHICHIMEQUILLAS, KM 19+00, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QRO.

5

VISTA FRONTAL DEL PREDIO DESDE LA CARRETERA



AL INTERIOR DEL PREDIO SE LOCALIZAN ACTUALMENTE ALGUNAS NAVES DE POLLO QUE AL PARECER SE ENCUENTRAN EN FUNCIONAMIENTO



EL PREDIO COLINDA EN SU LINDERO NORESTE CON EL FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE SAN ISIDRO



Una vez realizada, la inspección física al predio, se pudo verificar que actualmente en el mismo no se ha realizado ningún tipo de obra de construcción; por lo que se encuentra en su estado natural.

OPINIÓN:

En base a los antecedentes descritos, y considerando que el predio de referencia cuenta con un uso de suelo H.05, además se encuentra colindante con un Fraccionamiento existente y tiene frente hacia una vialidad bien definida identificada como Carretera Estatal 200 Querétaro – Tequisquiapan Km. 17 + 00, esta Dirección considera VIABLE el cambio de uso de suelo de H.05 a H4, en el predio de 24-49-25 Has., lo que dará impulso económico a esta zona y a la vez colocara al Municipio como una excelente opción para vivir y el establecimiento de zonas comerciales así como fuente de generación de empleos, a todos los niveles. Cabe mencionar, que el solicitante ampara la propiedad de la superficie total de predio mediante la escritura publica numero 12,622 de fecha 15 de octubre de 2008.

Lo anterior siempre y cuando se de cumplimiento con lo siguiente:

1. Obtener ante esta Dirección el dictamen de uso de suelo correspondiente, al proyecto que se pretende desarrollar, una vez que se haya publicado por segunda ocasión en la "Gaceta Municipal" y en el Periódico "La Sombra de Artega"; caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo

2. Para que esta Dirección otorgue el Visto Bueno al proyecto pretendido debiera dar cumplimiento a lo siguiente:

* Cumplir lo que indica el Reglamento de Fraccionamientos y Condominios de este Municipio de El Marqués, publicado en el Periódico Oficial No. 68 "La Sombra de Artega"; el día 18 de septiembre de 2009. Así como a lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Querétaro.

* Obtener ante la PROFEPA el Dictamen de Competencia referente a lo Terreno Forestales y así dar cumplimiento a la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

* Debido a su ubicación el predio de referencia cuenta con frente franco hacia la Carretera Estatal 200 Querétaro – Tequisquiapan, por lo que es competencia de la Comisión Estatal de Caminos CEC; emitir los permisos y/o autorizaciones correspondientes y aprobar el proyecto, respecto al derecho de vía, carriles de desincorporación e incorporación, para el acceso al predio, por parte de esa Comisión.

* Solicitar a la Comisión Nacional del Agua, autorización para la explotación del pozo de su propiedad para un uso habitacional y que garantice el abasto para el total de las viviendas que se pretenden construir, de acuerdo al el proyecto integral. Cabe mencionar que se ampara la propiedad del pozo mediante el del Título de Concesión Número 08QRO105629/12AMGE03 de fecha 22 de agosto de 2003, otorgado a favor del C. Miguel Calzada Urquiza, para explotar usar, o aprovechar aguas nacionales del Subsuelo por un volumen de 108,000.00 m3 anuales, con Uso Inicial Agrícola y que mantiene un volumen de descarga anual de 0.00m3.

* Posteriormente deberá obtener las factibilidades de Servicios, de Agua Potable, Alcantarillado y Pluvial por parte de la Comisión Estatal de Aguas, C.E.A., en caso de ser necesario deberán considerarse dentro del proyecto integral, los proyectos hidro-sanitarios, un sistema hidráulico de para el tratamiento y reuso de las Aguas Grises y Aguas Negras generadas dentro de los mismos, para lo cual se deberá de instalar unas pequeñas plantas de tratamiento, de acuerdo a las normas establecidas por parte de la Comisión Estatal de Aguas; a fin de mitigar al máximo las descargas sanitarias sin tratamiento al subsuelo.

* Asimismo, las factibilidades correspondientes para el servicio de energía eléctrica, ante la Comisión Federal de Electricidad.

* Presentar a esta Dirección de Desarrollo Urbano los Estudios Técnicos correspondientes al Proyecto mismos que se refieren:

- Estudio de Impacto Urbano.
- Estudio Hidrológico.
- Estudio de Impacto Ambiental.

* Asimismo debido a que el predial presentado no amparará la superficie que se describe en la Escritura Pública deberá de realizarse el Deslinde Catastral correspondiente.

3. Asimismo, en el caso de proceder el Cambio de Uso de Suelo, el interesado deberá cubrir los derechos correspondientes por dicha autorización; de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2010", Artículo 17, Fracción XX, Punto Número 1, inciso c) y d), quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

La suma total de las parcelas corresponde a una superficie de 244,925.00 m2.

Concepto	Desglose	Importe
Autorización de Cambio de Uso de Suelo	Hasta 100 m2.: (\$54.47 X 10.00) = \$ 54,470.00 Metros Excedentes: (244,825.00m2) (\$54.47)/80 = \$166,695.22	\$ 221,165.22
adicional	25 % \$221,165.22 X (.25) =	\$ 55,291.30
	TOTAL	\$ 276,456.52

Derechos por concepto de Autorización de Cambio de Uso de Suelo: \$ 276,456.52 (DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 52/100 M.N.)

Cabe mencionar, que a falta del cumplimiento de los puntos anteriormente señalados el Cambio de Uso de Suelo, carecerá de validez

Esta Opinión, se deja a consideración de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano; para que, de considerarlo necesario se someta a Sesión de Cabildo..."

3.- Que mediante oficio número SA/DT/850/2009-2010, de fecha 04 de Agosto del 2010, suscrito por el Lic. Héctor Gutiérrez Lara, Secretario del H. Ayuntamiento, se turno a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de El Marqués, el expediente relativo a todas y cada una de las constancias del asunto que se refieren en el punto 1 del apartado de antecedentes, incluida la petición presentada por el C. Mario Calzada Mercado, consistente en Modificación de Densidad Habitacional de H0.5 a H4 de un predio de su propiedad con superficie de 24-49-25 Has., identificado con clave catastral 110403966110089, ubicado en la Carretera Estatal 200 Querétaro – Tequisquiapan Km. 17 + 00, perteneciente a éste Municipio de El Marqués, en la cual se pretende desarrollar un "Condominio Habitacional con Zona Comercial y de Servicios", para su análisis, discusión y posterior emisión de dictamen.

CONSIDERANDO

Que es competencia del H. Ayuntamiento autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo que se encuentra ubicado dentro del territorio de su jurisdicción, así como participar en la formulación, expedición y modificación de los planes de desarrollo urbano municipal.

Que el Plan Municipal de Desarrollo y los planes parciales de Desarrollo Urbano expedidos por el H. Ayuntamiento, son el conjunto de estudios y políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

Que la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal.

Que las modificaciones a los planes Subregionales de desarrollo urbano pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, y Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro.

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 su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

Que una vez realizado el análisis del expediente relativo al caso en concreto, en el cual se observa que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal considera VIABLE el cambio de uso de suelo de H.05 a H4, en el predio de 24-49-25 Has., lo que dará impulso económico a la zona donde se ubica, y a la vez colocara al Municipio como una excelente opción para vivir y el establecimiento de zonas comerciales así como fuente de generación de empleos, a todos los niveles.

Es por lo anterior que sometemos a la aprobación de éste Pleno, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO.- El Ayuntamiento de El Marqués autoriza el cambio de uso de suelo de H.05 a H4, para el predio ubicado en la Carretera Estatal 200 Querétaro – Tequisquiapan Km. 17 + 00, perteneciente a éste Municipio de El Marqués, con superficie de 24-49-25 Has., el cual cuenta con clave catastral 110403966110089, y que se pretende desarrollar un "Condominio Habitacional con Zona Comercial y de Servicios".

SEGUNDO.- El propietario, dentro de un plazo no mayor a un año, contado a partir de la publicación del presente en la Gaceta Municipal, deberá dar cumplimiento a las obligaciones siguientes:

2.1.- Obtener ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, el dictamen de uso de suelo correspondiente, compatible al proyecto que se pretende desarrollar, una vez que se haya publicado por segunda ocasión en la "Gaceta Municipal" y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga".

Lo anterior deberá ser acreditado ante la Secretaría del Ayuntamiento mediante documento idóneo que confirme su cumplimiento.

2.2.- Previo a que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal otorgue el Visto Bueno al proyecto pretendido, deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

a) Cumplir lo que indica el Reglamento de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominios para el Municipio de El Marqués, Qro., publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, No. 68, "La Sombra de Arteaga"; el día 18 de septiembre de 2009, así como a lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Querétaro.

b) Obtener ante la PROFEPA el Dictamen de Competencia referente a Terrenos Forestales, y así dar cumplimiento a la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

c) Debido a que el predio de referencia cuenta con frente franco hacia la Carretera Estatal 200 Querétaro – Tequisquiapan, deberá tramitar ante la Comisión Estatal de Caminos, CEC, los permisos y/o autorizaciones correspondientes y aprobar el proyecto, respecto al derecho de vía, carriles de desincorporación e incorporación, para el acceso al predio, por parte de esa Comisión.

d) Solicitar a la Comisión Nacional del Agua, autorización para la explotación del pozo de su propiedad para uso habitacional, y que se garantice el abasto para el total de las viviendas que se pretenden construir, de acuerdo a el proyecto integral. Cabe mencionar que se ampara la propiedad del pozo mediante el del Título de Concesión Número 08QRO105629/12AMGE03 de fecha 22 de agosto de 2003, otorgado a favor del C. Miguel Calzada Urquiza, para explotar usar, o aprovechar aguas nacionales del Subsuelo por un volumen de 108,000.00 m3 anuales, con Uso Inicial Agrícola y que mantiene un volumen de descarga anual de

0.00 m3.

e) Deberá obtener las factibilidades de Servicios, de Agua Potable, Alcantarillado y Pluvial por parte de la Comisión Estatal de Aguas, C.E.A., en caso de ser necesario deberán considerarse dentro del proyecto integral, los proyectos hidro-sanitarios, un sistema hidráulico de para el tratamiento y reuso de las Aguas Grises y Aguas Negras generadas dentro de los mismos, para lo cual se deberá de instalar unas pequeñas plantas de tratamiento, de acuerdo a las normas establecidas por parte de la Comisión Estatal de Aguas, a fin de mitigar al máximo las descargas sanitarias sin tratamiento al subsuelo.

f) Obtener las factibilidades correspondientes para el servicio de energía eléctrica, ante la Comisión Federal de Electricidad.

g) Presentar a la Dirección de Desarrollo Urbano los Estudios Técnicos correspondientes al Proyecto mismos que se refieren:

- 1) Estudio de Impacto Urbano.
- 2) Estudio Hidrológico.
- 3) Estudio de Impacto Ambiental.

h) Asimismo debido a que el pago del impuesto predial presentado no ampará la superficie que se describe en la Escritura Pública, deberá de realizarse el Deslinde Catastral correspondiente ante la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro.

Lo anterior deberá ser acreditado ante la Secretaría del Ayuntamiento mediante documento idóneo que confirme su cumplimiento.

2.3.- El interesado deberá cubrir los derechos correspondientes por la presente autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2010", Artículo 17, Fracción XX, Punto Número 1, inciso c) y d), quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

La suma total de las parcelas corresponde a una superficie de 244,925.00 m2.

Concepto	Desglose	Importe
Autorización de Cambio de Uso de Suelo	Hasta 100 m2.: (\$54.47 X 10.00) = \$ 54,470.00	\$ 221,165.22
	Metros Excedentes: (244,825.00m2) (\$54.47)/80 = \$166,695.22	
25 % adicional	\$221,165.22 X (.25) =	\$ 55,291.30
	TOTAL	\$ 276,456.52

Derechos por concepto de Autorización de Cambio de Uso de Suelo: \$276,456.52 (DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 52/100 M.N.)

El solicitante deberá entregar en la Secretaría del Ayuntamiento y en la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, el recibo que acredite el pago efectuado por éste concepto.

TERCERO.- El presente acuerdo no autoriza al propietario, realizar obras de urbanización ni de construcción alguna, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano para el Estado de Querétaro.

CUARTO.- El incumplimiento de cualquiera de los acuerdos y condicionantes expuestos en éste dictamen, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación, y no surtirá efecto el contenido de la autorización otorgada en caso de ser aprobado por el Pleno del Ayuntamiento.

TRANSITORIOS

1.- Una vez aprobado el presente dictamen por parte del Honorable Ayuntamiento de El Marqués, Qro., remítase para su publicación en dos ocasiones en la Gaceta Municipal, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" a

costa del solicitante, y en dos periódicos locales de mayor circulación en la Entidad, lo cual deberá realizarse en un plazo no mayor a quince días hábiles contados a partir de la notificación del presente.

El solicitante deberá entregar en la Secretaría del Ayuntamiento y en la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, el recibo que acredite el pago efectuado por éstos conceptos.

2.- El presente acuerdo surtirá los efectos legales correspondientes, a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

3.- Una vez cumplimentado lo anterior, deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el presente acuerdo, a costa del propietario, debiéndose remitir una copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

4.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique el presente acuerdo a los Titulares de la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, Desarrollo Urbano Municipal, Dirección Municipal de Catastro y al solicitante Mario Calzada Mercado, para su cumplimiento.

5.- Se ordena a la Secretaría del Ayuntamiento, notificar el presente acuerdo a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal a efecto de que éste realice la anotación y modificación del presente Cambio de Uso de Suelo en el Plan de Desarrollo Urbano que compete y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la Sección Especial correspondiente al Registro de Planes de Desarrollo Urbano para su consulta pública y efectos legales correspondientes..."

ASÍ LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE EL MARQUÉS, QRO., Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

DADO EN EL RECINTO OFICIAL DEL EJECUTIVO MUNICIPAL A LOS DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIEZ.

ATENTAMENTE

**LIC. MARTÍN RUBÉN GALICIA MEDINA
PRESIDENTE**

RÚBRICA

**LIC. HÉCTOR GUTIÉRREZ LARA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

RÚBRICA

PRIMERA PUBLICACIÓN

Lic. Martín Rubén Galicia Medina, Presidente Municipal Constitucional de El Marqués, en uso de las facultades que me confiere el artículo 31, fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, hago de su conocimiento que:

En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 18 de agosto del año dos mil diez, el H. Ayuntamiento del Municipio de El Marqués, aprobó el Acuerdo

relativo al cambio de uso de suelo para las parcelas 2, 3, 4, 5, y 10 Z-1 P2/2 del ejido Guadalupe la Venta, ubicadas en la carretera estatal 500 El Paraíso-Chichimequillas, KM. 19+00, Municipio de El Marqués, Qro.

El cual resultó, **APROBADO POR MAYORIA**, siendo el siguiente:

“ACUERDO”

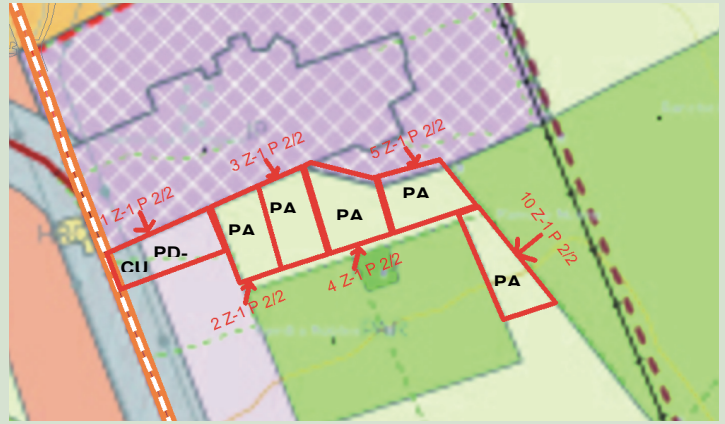
“...ANTECEDENTES:

1.- Mediante escrito de fecha 13 de julio del 2010, el C. Mario Calzada Mercado solicita el Cambio de Uso de Suelo a PROYECTOS DETONADORES – MANUFACTURAS Y LOGISTICA (PD – ML), para las parcelas de su propiedad, identificadas con números, 2, 3, 4, 5 y 10 Z-1 P2/2 del Ejido Guadalupe La Venta, de éste Municipio de El Marqués, Qro., las cuales se ubican en la Carretera Estatal 500, El Paraíso – Chichimequillas, Km. 19+00., con superficie total de 16-85-34.437 Has., y en las que pretende desarrollar un proyecto industrial de naves y bodegas denominado “SUPPLIERS PARK LA GRIEGA”, enfocado al Ramo Aeroespacial, mismo que contribuirá al impulso económico del Municipio, solicitando, anexando la siguiente documentación:

- a) Copia del Oficio No. F.22.01.02/0714/2010, de fecha 25 de mayo del 2010, suscrito por el Dr. Serrato Gerardo Angeles, Delegado Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante el cual se realiza respuesta a petición de expedir Dictamen de Competencia de Terrenos Forestales sobre un predio ubicado en la Carretera Estatal #500, Coyotillos - Chichimequillas, km. 09 + 00, del Ejido Guadalupe La Venta, perteneciente al Municipio de El Marqués, Qro.;
- b) Copia de identificación Oficial del propietario de las Parcelas 2, 3, 4, 5 y 10 Z-1 P2/2 del Ejido Guadalupe La Venta;
- c) Copia simple de los Títulos de Propiedad de la Parcelas No. 2 Z-1 P2/2, 3 Z-1 P2/2, 4 Z-1 P2/2, 5 Z-1 P2/2, 10 Z-1 P2/2, todas ubicadas en el Ejido de Guadalupe La Venta, pertenecientes a éste Municipio de El Marqués, Qro.; mismas que cuentan con las siguientes superficies: 2-75-94.31 Has., 2-95-34.53 Has., 3-44-72.99 Has., 2-97-40.06 Has., y 3-02-05.69., respectivamente;
- d) Copia del plano de ubicación de las Parcelas No. 2 Z-1 P2/2, 3 Z-1 P2/2, 4 Z-1 P2/2, 5 Z-1 P2/2, 10 Z-1 P2/2, todas ubicadas en el Ejido de Guadalupe La Venta, pertenecientes a éste Municipio de El Marqués, Qro., debidamente georeferenciado;
- e) Impresión de la vista área del predio; y
- f) Copia de la Escritura Pública Número 375, de fecha 24 de marzo de 2010; mediante la cual se Protocolizó la Asamblea General de Ejidatarios celebrada el 16 de marzo de 2010, en el Ejido Guadalupe La Venta, en la cual se aprobó que la superficie de los derechos de paso ubicados entre las Parcelas 1, 2, 3, 4, 5 y 10 pueden incorporarse a dichas parcelas.

2.- En fecha 21 de Julio de 2010, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, correspondiente Dictamen Técnico que emite la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, por sí y por conducto de la Coordinación de Planeación Urbana y Proyectos, mediante folio número 12/10, respecto del asunto de referencia, en el cual textualmente se manifiesta lo siguiente:

“...2.- Una vez realizada la ubicación de las Parcelas de referencia en el Plan de



- La Parcela No. 2 Z-1 P2/2 del Ejido Guadalupe La Venta, con superficie total de 2-75-94.31 Has., se localiza dentro del límite normativo del Plan de Desarrollo Urbano Navajas – Galeras, documento Técnico – Jurídico aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día 4 de mayo del 2007, Acta No. AC/022/2006-2007; Publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, número 57, de fecha 21 de septiembre del 2007; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y, registrado bajo la partida 70, del Libro Único No. 2, de los Planes de Desarrollo Urbano, el día 19 de octubre del 2007; ubicándose en Zona de Protección Agrícola de Temporal (PAT).
- La Parcela No. 3 Z-1 P2/2 del Ejido Guadalupe La Venta, con superficie total de 2-95-34.53 Has., se localiza dentro del límite normativo del Plan de Desarrollo Urbano Navajas – Galeras, documento Técnico – Jurídico aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día 4 de mayo del 2007, Acta No. AC/022/2006-2007; Publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, número 57, de fecha 21 de septiembre del 2007; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y, registrado bajo la partida 70, del Libro Único No. 2, de los Planes de Desarrollo Urbano, el día 19 de octubre del 2007; ubicándose en Zona de Protección Agrícola de Temporal (PAT).
- La Parcela No. 4 Z-1 P2/2 del Ejido Guadalupe La Venta, con superficie total de 3-44-72.99 Has., se localiza dentro del límite normativo del Plan de Desarrollo Urbano Navajas – Galeras, documento Técnico – Jurídico aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día 4 de mayo del 2007, Acta No. AC/022/2006-2007; Publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, número 57, de fecha 21 de septiembre del 2007; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y, registrado bajo la partida 70, del Libro Único No. 2, de los Planes de Desarrollo Urbano, el día 19 de octubre del 2007; ubicándose en Zona de Protección Agrícola de Temporal (PAT).
- La Parcela No. 5 Z-1 P2/2 del Ejido Guadalupe La Venta, con superficie total de 2-97-40.06 Has., se localiza dentro del límite normativo del Plan de Desarrollo Urbano Navajas – Galeras, documento Técnico – Jurídico aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día 4 de mayo del 2007, Acta No. AC/022/2006-2007; Publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, número 57, de fecha 21 de septiembre del 2007; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y, registrado bajo la partida 70, del Libro Único No. 2, de los Planes de Desarrollo Urbano, el día 19 de octubre del 2007; ubicándose en Zona de Protección Agrícola de Temporal (PAT).
- La Parcela No. 10 Z-1 P2/2 del Ejido Guadalupe La Venta, con superficie total de 3-02-05.69 Has., se localiza dentro del límite normativo del Plan de Desarrollo Urbano Navajas – Galeras, documento Técnico – Jurídico aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día 4 de mayo del 2007, Acta No. AC/022/2006-2007; Publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, número 57, de fecha 21 de septiembre del 2007; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y, registrado bajo la partida 70, del Libro Único No. 2, de los Planes de Desarrollo Urbano, el día 19 de octubre del 2007;

ubicándose en Zona de Protección Agrícola de Temporal (PAT).

Los Usos de Suelo permitidos en Plan de Desarrollo, de acuerdo a la Tabla Normativa son los siguientes:

Zonas		normatividad de usos de suelo	
mo. crit.	H0.5	habitatacional hasta 50 hab/ha	● permitido
	H1	habitatacional hasta 100 hab/ha	● condicionado
	H2	habitatacional hasta 200 hab/ha	● condicionado
	H3	habitatacional hasta 300 hab/ha	● condicionado
	H4	habitatacional hasta 400 hab/ha	● condicionado
	H2S	habitatacional hasta 200 hab/ha/servicios	● condicionado
	H3S	habitatacional hasta 300 hab/ha/servicios	● condicionado
	HRCS	habitatacional rural con comercio y servicios	● condicionado
	SU	subcentro urbano	● condicionado
	CUR	corredor urbano	● condicionado
	CB	centro de barrio	● condicionado
	THK	urbístico hoteler/estativo	● condicionado
	PD-ML	proyectos detonadores manufactura y logística	● condicionado
	PD-NE	proyectos detonadores negocios y entretenimiento	● condicionado
	IP	industria pesada	● condicionado
	ER	equipamiento institucional	● condicionado
	ER	equipamiento regional	● condicionado
	PEPE	protección ecológica	● condicionado
	CA	protección especial	● condicionado
	CA	cuorpo de agua	● condicionado
	AE	actividades extractivas	● condicionado
	PUP	protección usos pecuarios	● condicionado
	PAR	protección agrícola de riego	● condicionado
	PAT	protección agrícola de temporal	● condicionado
		comercio	● permitido
		industria	● prohibido

El Plan de Desarrollo indica que las Parcelas 2, 3, 4, 5 y 10 solo con Uso de Suelo en Zona de Protección Agrícola de Temporal (PAT), son compatibles; únicamente para la comercialización de granos, semillas, forrajes, etc.

Asimismo se procedió a realizar una visita física al predio de referencia por lo que se anexa el reporte fotográfico:
VISTA FRONTAL DEL PREDIO



EL PREDIO EN SU LINDERO NORTE COLINDA CON LA EMPRESA "GUARDIAN"



EL PREDIO SE ENCUENTRA EN SU ESTADO NATURAL.



OPINIÓN:

En base a los antecedentes descritos, y considerando que las Parcelas 2, 3, 4, 5 y 10; con las siguientes superficies: 2-75-94.31 Has., 2-95-34.53 Has., 3-44-72.99 Has., 2-97-40.06 Has., y 3-02-05.69 respectivamente; mismas que suman un total de 16-85-34.437Has., (no incluyendo las servidumbres de paso), se encuentran localizadas dentro del Ejido de Guadalupe La Venta; ubicadas dentro del Plan de Desarrollo de referencia; en Zona de Protección Agrícola de Temporal (PAT). Al respecto le informo que esta Dirección considera VIABLE el cambio de Uso de Suelo a PROYECTOS DETONADORES – MANUFACTURAS Y LOGISTICA (PD – ML), debido el Uso de Suelo de los predios colindantes son similares al Uso de Suelo pretendido, asimismo, considerando que la Parcela 1 es también propiedad del solicitante; misma que cuenta con frente hacia una vialidad bien definida y un uso de suelo PD-ML;siendo compatible con los usos para la ubicación de comercio, venta de materiales para la construcción, venta de refacciones, servicios y alimentos preparados, transporte, industria mediana, y equipamiento regional. Lo anterior, debido a que el Proyecto que se pretende desarrollar en el mismo, dará impulso económico a esta zona y a la vez es importante fuente de generación de empleos. Por lo que, esta Dirección considera viable el cambio de uso de suelo debido a que la Parcela 1 misma que da acceso a la Parcelas 2, 3, 4, 5 y 10; es también propiedad del Sr. Mario Calzada Mercado y actualmente cuenta con uso de suelo Zona de Proyectos Detonadores-Manufactura y Logística (PD-ML), y el restante 30% en Zona de Corredor Urbano (CUR).

Lo anterior siempre y cuando se de cumplimiento con lo siguiente:

1. Realizar ante esta Dirección de Desarrollo Urbano la fusión de las Parcelas 1, 2, 3, 4, 5 y 10; por ser todas Propiedad del Sr. Mario Calzada Mercado (una vez que

se ampare la propiedad de los Derechos de Paso Interparcelarios). Por lo que deberá exhibir el Certificado de Derechos expedido por el Registro Agrario Nacional, previo a la fusión solicitada. Con la que se podrá formar una sola Unidad Topográfica, misma que debe protocolizarse ante el Registro Público de la Propiedad.

2. Una vez que el predio forme una unidad topográfica deberá presentarse la escritura o constancia notarial que ampare la superficie total del predio y obtener ante esta Dirección el Dictamen de Uso de Suelo respectivo.

3. Presentar a esta Dirección de Desarrollo Urbano el proyecto de fraccionamiento o condominio que se pretenda realizar para que este sea normado de acuerdo a lo que indica el Reglamento de Fraccionamientos y Condominios de este Municipio de El Marqués, publicado en el Periódico Oficial No. 68 "La Sombra de Artega"; el día 18 de septiembre de 2009. Así como a lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Querétaro.

4. Obtener ante la PROFEPA el Dictamen de Competencia referente a lo Terreno Forestales y así dar cumplimiento a la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

5. Debido a su ubicación el predio de referencia cuenta con frente franco hacia la Carretera Estatal 500 El Paraíso – Chichimequillas Km. 19+00, por lo que es competencia de la Comisión Estatal de Caminos CEC; emitir los permisos y/o autorizaciones correspondientes y aprobar el proyecto, respecto al derecho de vía, carriles de desincorporación e incorporación, para el acceso al predio, por parte de esa Comisión.

6. Obtener las factibilidades de Servicios, de Agua Potable, Alcantarillado y Pluvial por parte de la Comisión Estatal de Aguas, C.E.A.

7. Considerar dentro de los proyectos hidro-sanitarios, un sistema hidráulico de para el tratamiento y reuso de las Aguas Grises y Aguas Negras generadas dentro de los mismos, para lo cual se deberá de instalar unas pequeñas plantas de tratamiento, de acuerdo a las normas establecidas por parte de la Comisión Estatal de Aguas; a fin de mitigar al máximo las descargas sanitarias sin tratamiento al subsuelo.

8. Obtener las factibilidades correspondientes para el servicio de energía eléctrica, ante la Comisión Federal de Electricidad.

9. Presentar a esta Dirección de Desarrollo Urbano los Estudios Técnicos correspondientes al Proyecto mismos que se refieren:

- a) Estudio de Impacto Urbano.
- b) Estudio Hidrológico.
- c) Estudio de Impacto Ambiental.

10. Asimismo, en el caso de proceder el Cambio de Uso de Suelo, el interesado deberá cubrir los derechos correspondientes por dicha autorización; de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2010"; Artículo 17, Fracción XX, Punto Número 1, inciso c) y d), quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

La suma total de las parcelas corresponde a una superficie de 168,534.437 m2.

Concepto	Desglose	Importe
Autorización de Cambio de Uso de Suelo	Hasta 100 m2.: (\$54.47 X 25.95) = \$1,413.49	\$ 93,159.727
	Metros Excedentes: (168,434.437m2) (\$54.47)/100 = \$91,746.237	
25 % adicional	\$93,159.727 X (.25) =	\$ 23,289.931
TOTAL		\$ 116,449.36

Derechos por concepto de Autorización de Cambio de Uso de Suelo: \$116,449.36

(CIENTO DIEZ Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 36/100 M.N.)

Cabe mencionar, que a falta del cumplimiento de los puntos anteriormente señalados el Cambio de Uso de Suelo, carecerá de validez

Esta Opinión, se deja a consideración de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano; para que, de considerarlo necesario se someta a Sesión de Cabildo..."

3.- Que mediante oficio número SA/DT/841/2009-2010, de fecha 29 de Julio del 2010, suscrito por el Lic. Héctor Gutiérrez Lara, Secretario del H. Ayuntamiento, se turno a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de El Marqués, el expediente relativo a todas y cada una de las constancias del asunto que se refieren en el punto 1 del apartado de antecedentes, incluida la petición presentada por el C. Mario Calzada Mercado, consistente en Cambio de Uso de Suelo a PROYECTOS DETONADORES – MANUFACTURAS Y LOGISTICA (PD – ML), para las parcelas de su propiedad, identificadas con números, 2, 3, 4, 5 y 10 Z-1 P2/2 del Ejido Guadalupe La Venta, de éste Municipio de El Marqués, Qro., las cuales se ubican en la Carretera Estatal 500, El Paraíso – Chichimequillas, Km. 19+00., con superficie total de 16-85-34.437 Has., y en las que pretende desarrollar un proyecto industrial de naves y bodegas denominado "SUPPLIERS PARK LA GRIEGA"; para su análisis, discusión y posterior emisión de dictamen.

CONSIDERANDO

Que es competencia del H. Ayuntamiento autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo que se encuentra ubicado dentro del territorio de su jurisdicción, así como participar en la formulación, expedición y modificación de los planes de desarrollo urbano municipal.

Que el Plan Municipal de Desarrollo y los planes parciales de Desarrollo Urbano expedidos por el H. Ayuntamiento, son el conjunto de estudios y políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

Que la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal.

Que las modificaciones a los planes Subregionales de desarrollo urbano pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, y Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro.

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 su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

Que una vez realizado el análisis del expediente relativo al caso en concreto, en el cual se observa que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal considera VIABLE el cambio de Uso de Suelo a PROYECTOS DETONADORES – MANUFACTURAS Y LOGISTICA (PD – ML), debido a que el Uso de Suelo de los predios colindantes son similares al Uso de Suelo pretendido; asimismo, considerando que la Parcela 1 es también propiedad del solicitante, misma que cuenta con frente hacia una vialidad bien definida y un uso de suelo PD-ML, siendo compatible con los usos para la ubicación de comercio, venta de materiales para la construcción, venta de refacciones, servicios y alimentos preparados, transporte, industria mediana, y equipamiento regional. Lo anterior, debido a que el Proyecto que se pretende desarrollar en el mismo, dará impulso económico a esta zona y a la vez es importante fuente de generación de empleos.

Es por lo anterior que sometemos a la aprobación de éste Pleno, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO.- El Ayuntamiento de El Marqués autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Zona de Protección Agrícola de Temporal (PAT) a PROYECTOS DETONADORES – MANUFACTURAS Y LOGISTICA (PD – ML), para las parcelas identificadas con números, 2, 3, 4, 5 y 10 Z-1 P2/2 del Ejido Guadalupe La Venta, de éste Municipio de El Marqués, Qro., (no incluyendo las servidumbres de paso), las cuales se ubican en la Carretera Estatal 500, El Paraíso – Chichimequillas, Km. 19+00., con superficie total de 16-85-34.437 Has., y en las que se pretende desarrollar un proyecto industrial de naves y bodegas denominado “SUPPLIERS PARK LA GRIEGA”.

SEGUNDO.- El propietario deberá dar cumplimiento a las obligaciones siguientes:
2.1.- Realizar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, la fusión de las Parcelas 1, 2, 3, 4, 5 y 10, por ser todas Propiedad del Sr. Mario Calzada Mercado (una vez que se ampare la propiedad de los Derechos de Paso Interparcelarios); por lo que deberá exhibir el Certificado de Derechos expedido por el Registro Agrario Nacional, previo a la fusión solicitada, con la que se podrá formar una sola Unidad Topográfica, misma que debe protocolizarse ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro.

Lo anterior deberá ser acreditado ante la Secretaría del Ayuntamiento mediante documento idóneo que confirme su cumplimiento.

2.2.- Una vez que el predio forme una unidad topográfica deberá presentarse la escritura o constancia notarial que ampare la superficie total del predio y obtener ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, el Dictamen de Uso de Suelo respectivo.

La citada Escritura o constancia notarial deberá ser presentada ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano, a efecto de acreditar el cumplimiento de la presente condicionante.

2.3.- Presentar a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, el proyecto de fraccionamiento o condominio que se pretenda realizar para que este sea normado de acuerdo a lo que indica el Reglamento de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominios para el Municipio de El Marqués, Qro., publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, ejemplar número 68, de fecha 18 de septiembre de 2009, así como a lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Lo anterior deberá ser acreditado ante la Secretaría del Ayuntamiento mediante documento idóneo que confirme su cumplimiento.

2.4.- Obtener ante la PROFEPA, el Dictamen de Competencia referente a Terreno Forestal, y así dar cumplimiento a la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

2.5.- Conforme a la ubicación del predio de referencia ya que éste tiene frente franco hacia la Carretera Estatal 500 El Paraíso – Chichimequillas Km. 19+00, deberá tramitar y obtener de la Comisión Estatal de Caminos, CEC, los permisos y/o autorizaciones correspondientes, así como la aprobación del proyecto respecto al derecho de vía, carriles de desincorporación e incorporación, para el acceso al predio, por parte de esa Comisión.

Lo anterior deberá ser acreditado ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante documento idóneo que acredite su cumplimiento.

2.6.- Obtener las factibilidades de Servicios, de Agua Potable, Alcantarillado y Pluvial por parte de la Comisión Estatal de Aguas, C.E.A.

Lo anterior deberá ser acreditado ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante documento idóneo que acredite su cumplimiento.

2.7.- Considerar dentro de los proyectos hidro-sanitarios, un sistema hidráulico para el tratamiento y reuso de las Aguas Grises y Aguas Negras generadas dentro de los mismos, para lo cual se deberán de instalar unas pequeñas plantas de tratamiento, de acuerdo a las normas establecidas por parte de la Comisión Estatal de Aguas, a fin de mitigar al máximo las descargas sanitarias sin tratamiento al subsuelo.

Lo anterior deberá ser acreditado ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante documento idóneo que acredite su cumplimiento.

2.8.- Obtener las factibilidades correspondientes para el servicio de energía eléctrica, ante la Comisión Federal de Electricidad.

Lo anterior deberá ser acreditado ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante documento idóneo que acredite su cumplimiento.

2.9.- Presentar a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, los Estudios Técnicos correspondientes al Proyecto, mismos que se refieren:

- a) Estudio de Impacto Urbano.
- b) Estudio Hidrológico.
- c) Estudio de Impacto Ambiental.

Lo anterior deberá ser acreditado ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante documento idóneo que acredite su cumplimiento.

2.10.- Asimismo, el interesado deberá cubrir los derechos correspondientes por la presente autorización; de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2010”, Artículo 17, Fracción XX, Punto Número 1, inciso c) y d), quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

La suma total de las parcelas corresponde a una superficie de 168,534.437 m2.

Concepto	Desglose	Importe
Autorización de Cambio de Uso de Suelo	Hasta 100 m2.: (\$54.47 X 25.95) = \$1,413.49	\$ 93,159.727
	Metros Excedentes: (168,434.437m2) (\$54.47)/100 = \$91,746.237	
25 % adicional	\$93,159.727 X (.25) =	\$ 23,289.931
	TOTAL	\$ 116,449.36

Derechos por concepto de Autorización de Cambio de Uso de Suelo: \$116,449.36 (CIENTO DIEZ Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 36/100 M.N.)

El solicitante deberá entregar en la Secretaría del Ayuntamiento y en la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, el recibo que acredite el pago efectuado por éste concepto.

TERCERO.- El presente acuerdo no autoriza al propietario, realizar obras de urbanización ni de construcción alguna, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano para el Estado de Querétaro.

CUARTO.- El incumplimiento de cualquiera de los acuerdos y condicionantes expuestos en éste acuerdo, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del acuerdo.

TRANSITORIOS

1.- Una vez aprobado el presente dictamen por parte del Honorable Ayuntamiento de El Marqués, Qro., remitase para su publicación en dos ocasiones en la Gaceta Municipal, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y

EN BLANCO

EN BLANCO

