



**Oficio: SISCOE/UT/3663/2024.**

**Asunto: Se remite respuesta.**

Corregidora, Qro; 15 de octubre de 2024.

**Folio PNT: 220457624000428**

**Presente**

Con fundamento en el artículo 6, apartado A, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 46 fracción II, 123, 130, 131, 133, 139 y 140 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, así como el numeral 33, fracción I del Reglamento de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Municipio de Corregidora, Querétaro; en atención a su solicitud de acceso a la información con número de folio 220457624000428 me permito notificarle que después de una búsqueda exhaustiva y razonable dentro de los archivos físicos y electrónicos que integran esta Municipalidad, se desprende lo siguiente:

- La respuesta otorgada a través del DDU/DPDU/3157/2024, suscrito por la Directora de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Corregidora, Qro.

No se omite comentar que con fundamento en el artículo 3, fracción XIX, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información del Estado de Querétaro, así como los artículos 2, fracción XI y artículo 33, fracción I del Reglamento de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Municipio de Corregidora, la Unidad de Transparencia posee facultades para recibir, gestionar y proporcionar la información pública a través de las respuestas otorgadas por medio de las Unidades Administrativas que conforman este Sujeto Obligado.

Cualquier duda, aclaración o notificación relacionada con la respuesta proporcionada, estamos a sus órdenes en el correo electrónico [accesoalainformacion@corregidora.gob.mx](mailto:accesoalainformacion@corregidora.gob.mx), al teléfono (442) 2096000 ext. 8055 y/o en las oficinas de esta Unidad de Transparencia, sitio en Ex Hacienda El Cerrito n° 100, edificio 1, planta baja, en horario de lunes a viernes de 8:30 a 16:00 horas. Por otra parte, se ponen a su disposición los avisos de privacidad para el tratamiento de sus datos personales a través de la siguiente liga: <https://www.corregidora.gob.mx/Transparencia/index.php/aviso-privacidad/>

Por último, el uso debido o indebido de la información entregada por esta Unidad de Transparencia, es total responsabilidad de quien la solicita, se deja a salvo el derecho de acceso a la información del solicitante para que lo haga valer en la forma que corresponda de conformidad con el artículo 140 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información del Estado de Querétaro.

Agradezco su atención al presente, quedo a su disposición y le envío un cordial saludo.

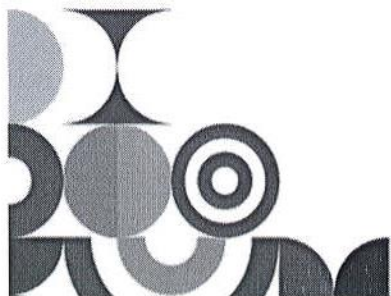
Atentamente

**Lic. Lesly Fernanda Oviedo Luna**  
Encargada de Despacho de la Unidad de Transparencia  
Municipio de Corregidora, Qro



Avenida Santa María de El Pueblito #210  
El Pueblito, Corregidora. C.P. 76900  
Tel. 442 209 6000  
[contacto@corregidora.gob.mx](mailto:contacto@corregidora.gob.mx)

[corregidora.gob.mx](http://corregidora.gob.mx)





Secretaría de  
Desarrollo Urbano  
y Medio Ambiente

Oficio:	DDU/DPDU/3157/2024
Asunto:	Se envía respuesta
Referencia:	SDUMA/JG/2227/2024

Corregidora, Qro., 3 de octubre de 2024.

**LIC. LESLY FERNANDA OVIEDO LUNA**  
**ENCARGADA DE DESPACHO DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA**  
**MUNICIPIO DE CORREGIDORA**  
**P R E S E N T E**

Sirva el presente para enviarle un cordial saludo y en seguimiento a su oficio **SISCOE/UT/3434/2024** ingresado a esta Dependencia bajo el **folio de ingreso 2227/2024**, con fecha del 30 de septiembre de 2024, mediante el cual se solicita dar respuesta a la solicitud de acceso a la información pública presentada ante la Unidad de Transparencia con folio **220457624000428**, mediante el que se requiere:

**"...Solicito copia simple y copia certificada del dictamen de uso de suelo folio DU/US/15/3458 de fecha del 6 de noviembre de 2023. Expediente: USM-149/2015 Oficio: DDU/DPDU/3284/2023 ..."** (sic)

Al respecto me permito anexar a la presente copia simple del Dictamen de Uso de Suelo con folio DU/US/15/3458, expediente USM-149/2015 oficio DDU/DPDU/3284/2023, así como copia certificada del mismo.

Sin otro particular, informo lo anterior para su conocimiento y efectos procedentes.

Atentamente



**MVII. Arq. Ruth Mondragón Sanabria**  
**Directora de Desarrollo Urbano**  
**Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología**





Corregidora, Querétaro a 6 de noviembre de 2023

El resolutorio al presente Dictamen de uso de Suelo se emite en términos del artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 11 fracciones I, II, VI, IX, XI, 28, 40, 59 y 60 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, artículo 30 fracción II y artículo 127 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, artículos 1, 10, 13, 16, 318, 324, 325, 326, 327 y 328 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículos 1, 3, 4, 5, 8, 14, 16 Fr. IX, 47, 48 y 49 Fr. XIV, XV, XVI y XVII del Reglamento Orgánico del Municipio de Corregidora, Querétaro, así como a las estrategias planteadas en la Zonificación Secundaria del Programa Parcial de Desarrollo Urbano que se designa para el predio en estudio.

## DATOS GENERALES

Nombre del Propietario: IMPULSORA INQRO S.A. DE C.V.

Expediente: USM-149/2015

Representante Legal: FREDERICO BAPTISTA RASCH

Oficio: DDU/DPDU/3284/2023

## DATOS DEL PREDIO

Ubicación del Predio: LOTE 2 MANZANA XIX

Colonia o Fracc.: BALVANERA POLO &amp; COUNTRY CLUB

Clave Catastral: 060100103177001

Superficie: 100,000.00 m<sup>2</sup>

Uso Asignado: INDUSTRIA (I)

Giro Solicitado: UNA NAVE INDUSTRIAL (FABRICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS AGRÍCOLAS) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS

Tipo de trámite: RATIFICACIÓN

## USO DE SUELO PERMITIDO VIGENTE HASTA 6 DE NOVIEMBRE DE 2024

Con base en el análisis Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo folio real de los planes de desarrollo 00000106/0002 del 30 de noviembre de 2021, y a la Actualización de Lineamientos de Operación y Aplicación de la Normatividad de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación del Municipio de Corregidora, Gro., aprobados mediante Acuerdo de Cabildo del 9 de septiembre de 2021, publicado en la Gaceta Municipal No. 11, del 30 de septiembre de 2021, el predio se encuentra en zona de uso de suelo **INDUSTRIA (I)**; asimismo, cuenta con Dictamen de Uso de Suelo de fecha 17 de octubre de 2022 y de oficio DDU/DPDU/2712/2022, donde se dictaminó factible el establecimiento de UNA NAVE INDUSTRIAL (FABRICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS AGRÍCOLAS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, por lo que dada la compatibilidad de lo pretendido y en vista de que el predio no registra modificación alguna, se ratifica **FACTIBLE TEMPORAL** el giro solicitado sujeto al impacto que su actividad genere en la zona. En este sentido, y con sustento en el Artículo 324 del Código Urbano vigente, se emite condicionado a cumplir con lo siguiente:

- El presente deberá encontrarse vigente en todo momento, ya sea para el caso de la Autorización de construcción, regularización y/o funcionamiento; y no será DEFINITIVO hasta en tanto no se cuente con la Constancia de Terminación de Obra (requisito indispensable para la obtención de dicho Dictamen).
- En caso de NO ratificar/renovar el presente Dictamen de Uso de Suelo en el periodo inmediato a la fecha que se establezca como fecha de vencimiento será acreedor a una sanción de acuerdo a la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal vigente.
- Dar cabal cumplimiento a lo establecido en:
  - o Manifestación de Impacto Ambiental autorizada mediante oficio SEDESU/SSMA/121/2017 de fecha 28 de abril de 2017 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.
  - o Alineamiento Carretero autorizado mediante oficio C.CST.721.411.-069/16 de fecha 8 de marzo de 2016 emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.
- Para el trámite de Licencia de Construcción deberá cumplir con los Coeficientes de Ocupación, Utilización y de Absorción de suelo.
- Contar con el área de estacionamiento requerida para el giro autorizado, debiendo considerar un cajón de estacionamiento por cada 200m<sup>2</sup> de construcción para el área de instalación industrial, un cajón por cada 50.00m<sup>2</sup> de construcción para el área de almacén-bodega y un cajón por cada 30.00m<sup>2</sup> de construcción para las oficinas administrativas.
- Evitar en todo momento utilizar la vía pública como estacionamiento de usuarios del inmueble y mantener libre el acceso vehicular en el área destinada para estacionamiento, en el horario de funcionamiento establecido.
- El giro solicitado solo podrá ejecutarse al interior del predio, no podrá utilizar el área de estacionamiento como extensión del área comercial.
- El presente documento, no autoriza en ningún momento el anteproyecto presentado.
- Los finacos, tanques estacionarios y/o antenas deberán ser cubiertas con muros aplanados y pintados en condiciones y términos de imagen urbana que establezca la licencia correspondiente.
- En caso de pretender colocar anuncios publicitarios en el inmueble, deberá contar previamente con los permisos correspondientes.
- Deberá contar con el Visto Bueno de la Dirección de Protección Civil Municipal durante la vigencia y funcionamiento del inmueble.

Se hace notar que la autorización del proyecto arquitectónico queda condicionada a la realización de los requerimientos que por imagen urbana, seguridad e higiene o áreas de estacionamiento le señale esta Dirección. De existir algún tipo de denuncia fundada y motivada por parte de los vecinos o autoridad competente ocasionada por la operación del mismo, ESTA AUTORIZACIÓN QUEDA AUTOMÁTICAMENTE CANCELADA. El presente Dictamen sustituye al otorgado con fecha 17 de octubre de 2022 y de oficio DDU/DPDU/2712/2022, dictaminada factible el establecimiento de UNA NAVE INDUSTRIAL (FABRICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS AGRÍCOLAS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, Y NO AUTORIZA el inicio de las obras, ampliación y/o modificación en el predio ni su funcionamiento, por lo que deberá solicitar la autorización correspondiente, anexando los requisitos y facilidades de servicios necesarios. Asimismo el dictaminado del uso de suelo se expide con base en la autorización otorgada por el Ayuntamiento, a través de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, por lo que la vigencia del documento en cuanto al uso de suelo, radica hasta en tanto el propio Ayuntamiento no genere o autorice modificación del uso asignado al predio, que no contravenga los derechos adquiridos.

El presente NO EXIME de tramitar y obtener los permisos, licencias y/o autorizaciones que por razones de fuera o competencia correspondan a otras autoridades emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia federal, estatal y/o municipal. Por tal motivo, el incumplimiento de cualquiera de las condiciones indicadas, será motivo de CANCELACIÓN del presente documento, independientemente de hacerse acreedor a las SANCIONES que correspondan.

Atentamente

MVII. Ana Ruth Mondragón Sanabria  
Directora de Desarrollo Urbano  
Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología  
Municipio de Corregidora 2021-2024





Corregidora, Querétaro a 6 de noviembre de 2023

El resolutivo al presente Dictamen de uso de Suelo se emite en términos del artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 11 fracciones I, II, VI, IX, XI, 28, 40, 59 y 60 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, artículo 30 fracción II y artículo 127 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, artículos 1, 10, 13, 16, 318, 324, 325, 326, 327 y 328 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículos 1, 3, 4, 5, 8, 14, 16 Fr. IX, 47, 48 y 49 Fr. XIV, XV, XVI y XVII del Reglamento Orgánico del Municipio de Corregidora, Querétaro, así como a las estrategias planteadas en la Zonificación Secundaria del Programa Parcial de Desarrollo Urbano que se designa para el predio en estudio.

## DATOS GENERALES

Nombre del Propietario: IMPULSORA INQRO S.A. DE C.V.

Expediente: USM-149/2015

Representante Legal: FREDERICO BAPTISTA RASCH

Oficio: DDU/DPDU/3284/2023

## DATOS DEL PREDIO

Ubicación del Predio: LOTE 2 MANZANA XIX

Colonia o Fracc.: BALVANERA POLO &amp; COUNTRY CLUB

Clave Catastral: 060100103177001

Superficie: 100,000.00 m<sup>2</sup>

Uso Asignado: INDUSTRIA (I)

Giro Solicitado: UNA NAVE INDUSTRIAL (FABRICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS AGRÍCOLAS) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS

Tipo de trámite: RATIFICACIÓN

## USO DE SUELO PERMITIDO VIGENTE HASTA 6 DE NOVIEMBRE DE 2024

Con base en el análisis Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo folio real de los planes de desarrollo 00000106/0002 del 30 de noviembre de 2021, y a la Actualización de Lineamientos de Operación y Aplicación de la Normatividad de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación del Municipio de Corregidora, Gro., aprobados mediante Acuerdo de Cabildo del 9 de septiembre de 2021, publicado en la Gaceta Municipal No. 11, del 30 de septiembre de 2021, el predio se encuentra en zona de uso de suelo INDUSTRIA (I); asimismo, cuenta con Dictamen de Uso de Suelo de fecha 17 de octubre de 2022 y de oficio DDU/DPDU/2712/2022, donde se dictaminó factible el establecimiento de UNA NAVE INDUSTRIAL (FABRICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS AGRÍCOLAS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, por lo que dada la compatibilidad de lo pretendido y en vista de que el predio no registra modificación alguna, se ratifica FACTIBLE TEMPORAL el giro solicitado sujeto al impacto que su actividad genere en la zona. En este sentido, y con sustento en el Artículo 324 del Código Urbano vigente, se emite condicionado a cumplir con lo siguiente:

- El presente deberá encontrarse vigente en todo momento, ya sea para el caso de la Autorización de construcción, regularización y/o funcionamiento; y no será DEFINITIVO hasta en tanto no se cuente con la Constancia de Terminación de Obra (requisito indispensable para la obtención de dicho Dictamen).
- En caso de NO ratificar/renovar el presente Dictamen de Uso de Suelo en el periodo inmediato a la fecha que se establezca como fecha de vencimiento será acreedor a una sanción de acuerdo a la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal vigente.
- Dar cabal cumplimiento a lo establecido en:
  - o Manifestación de Impacto Ambiental autorizada mediante oficio SEDESU/SSMA/121/2017 de fecha 28 de abril de 2017 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.
  - o Alineamiento Carretero autorizado mediante oficio C.CST.721.411.-069/16 de fecha 8 de marzo de 2016 emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.
- Para el trámite de Licencia de Construcción deberá cumplir con los Coeficientes de Ocupación, Utilización y de Absorción de suelo.
- Contar con el área de estacionamiento requerida para el giro autorizado, debiendo considerar un cajón de estacionamiento por cada 200m<sup>2</sup> de construcción para el área de instalación industrial, un cajón por cada 50.00m<sup>2</sup> de construcción para el área de almacén-bodega y un cajón por cada 30.00m<sup>2</sup> de construcción para las oficinas administrativas.
- Evitar en todo momento utilizar la vía pública como estacionamiento de usuarios del inmueble y mantener libre el acceso vehicular en el área destinada para estacionamiento, en el horario de funcionamiento establecido.
- El giro solicitado solo podrá ejecutarse al interior del predio, no podrá utilizar el área de estacionamiento como extensión del área comercial.
- El presente documento, no autoriza en ningún momento el anteproyecto presentado.
- Los tinacos, tanques estacionarios y/o antenas deberán ser cubiertas con muros aplanados y pintados en condiciones y términos de imagen urbana que establezca la licencia correspondiente.
- En caso de pretender colocar anuncios publicitarios en el inmueble, deberá contar previamente con los permisos correspondientes.
- Deberá contar con el Visto Bueno de la Dirección de Protección Civil Municipal durante la vigencia y funcionamiento del inmueble.

Se hace notar que la autorización del proyecto arquitectónico queda condicionada a la realización de los requerimientos que por imagen urbana, seguridad e higiene o áreas de estacionamiento le señale esta Dirección, de emitir algún tipo de denuncia fundada y motivada por parte de los vecinos o autoridad competente ocasionada por la operación del mismo. ESTA AUTORIZACIÓN QUEDA AUTOMÁTICAMENTE CANCELADA. El presente Dictamen autoriza el otorgado con fecha 17 de octubre de 2022 y de oficio DDU/DPDU/2712/2022, dictaminado factible el establecimiento de UNA NAVE INDUSTRIAL (FABRICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS AGRÍCOLAS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y NO AUTORIZA el inicio de las obras, ampliación y/o modificación en el predio ni su funcionamiento, por lo que deberá solicitar la autorización correspondiente, anexando los requisitos y documentación de servicios necesarios. Asimismo el otorgamiento del uso de suelo se expide con base en la autorización otorgada por el Ayuntamiento de Corregidora, a través de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, por lo que la vigencia del documento en cuanto al uso de suelo, radica hasta en tanto el propio Ayuntamiento no emita una nueva autorización de uso asignado al predio, que no contravenga los derechos adquiridos.

El presente NO EXIME de trámites y obtener los permisos, licencias y/o autorizaciones que por razones de fuera o competencia corresponden a otras autoridades emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, según de competencia federal, estatal y/o municipal. Por lo tanto, el incumplimiento de cualquiera de las condiciones y/o obligaciones indicadas, será motivo de CANCELACIÓN del presente documento, independientemente de hacerse acreedor a las SANCIONES que correspondan.

Recibí original 21/11/23

José Alvarado Vega

Atentamente  
MVII. Ara. Ruth Mondragón Sanabria  
Directora de Desarrollo Urbano  
Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología  
Municipio de Corregidora 2021-2024





El suscrito Ciudadano **Lic. Eduardo Rafael Montoya Bolaños, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Querétaro**, en uso de las facultades que me confiere en el artículo 27 fracción XIV del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Qro., así como el artículo 28 fracción IV del Reglamento Orgánico Municipal de Corregidora, Querétaro.

### **CERTIFICO**

Que el presente documento es copia fiel y legal de su original, mismo que obra en la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Corregidora, Qro., y es relativo al:

- Dictamen de uso de suelo con folio: DU/US/15/3458, de fecha 6 noviembre 2023 (dos mil veintitrés), con nombre del propietario IMPULSORA INQRO S.A. DE C.V.

Documento que tuve a la vista y va en **01 (un) plano útil, por un solo lado.**

Se expide la presente Certificación en El Pueblito, Corregidora, Qro., a 04 (cuatro) de octubre de 2024 (dos mil veinticuatro).

**ATENTAMENTE**

  
**LIC. EDUARDO RAFAEL MONTOYA BOLAÑOS**  
**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**  
**DEL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO**

L'ERMB/L'AYO/L. IFBMO

Ex Hacienda el Cerrito #100  
El Pueblito, Corregidora. 76900  
T. 442 209 6000  
contacto@corregidora.gob.mx

corregidora.gob.mx