



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

Informe de Uso de Suelo

Clave Catastral: 140110102067027

No. de Dictamen IUS202201455
No. de Solicitud S19-15975553

Autorizado 24-02-22 ^{28678/} Página 1 de 3

Datos del Inmueble

Domicilio FRAY JUNIPERO SERRA
SAN JOSE EL ALTO, EJIDO

Num Ext. 0 **Num Int.**

Superficie 32971.33

Delegación EPIGMENTIO GONZÁLEZ

Datos Solicitante

Nombre ESPACIOS Y SUPERFICIES DOLCETTO SAPI DE CV

Teléfono 4423332188

Respuesta: *Tipo IUS C*

CONFORME AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL EPIGMENTIO GONZÁLEZ, APROBADO MEDIANTE SESIÓN DE CABILDO, DE FECHA 11 DE DICIEMBRE DEL 2007, MODIFICADO EL 11 DE MARZO DEL 2008, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO "LA SOMBRA DE ARTEAGA" CON FECHA 1° DE ABRIL DEL 2008 E INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON FECHA 22 DE ABRIL DE 2008, CON FOLIO PLAN DE DESARROLLO NUMERO 009/0002, INDICA QUE EL PREDIO SE ENCUENTRA LOCALIZADO EN ZONA DE USO HABITACIONAL CON DENSIDAD DE POBLACIÓN DE 300 HAB/HA (H3), FRENTE A CORREDOR URBANO (CoU).

LOS USOS PERMITIDOS SON: HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR, PREPARATORIAS, VOCACIONALES, BACHILLERATOS TÉCNICOS, ESCUELAS DE CAPACITACIÓN Y ACADEMIAS, POLITÉCNICOS, TECNOLÓGICOS, UNIVERSIDADES, ESCUELAS NORMALES, CENTROS DE ESTUDIOS DE POSTGRADO, CENTROS Y LABORATORIOS DE INVESTIGACIÓN, JARDINES BOTÁNICOS, OBSERVATORIOS, ZOOLOGICOS Y ACUARIOS, GALERÍAS DE ARTE, CENTROS DE EXPOSICIONES TEMPORALES, MUSEOS Y PLANETARIOS, ARCHIVOS, CENTROS PROCESADORES DE INFORMACIÓN, CENTROS DE INFORMACIÓN, BIBLIOTECAS, HEMEROTECAS Y LUDOTECAS, TEMPLOS O LUGARES PARA EL CULTO, SEMINARIOS O CONVENTOS, CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANÁLISIS CLÍNICOS, CENTROS DE SALUD, CLÍNICAS DE EMERGENCIA Y CLÍNICA GENERAL, HOSPITAL DE URGENCIAS, DE ESPECIALIDADES, GENERAL, CENTRO MÉDICO, CENTRO DE TRATAMIENTO DE ENFERMEDADES CRÓNICAS, INSTALACIONES DE ASISTENCIA CENTROS DE INTEGRACIÓN, ASOCIACIONES DE PROTECCIÓN, ORFANATOS, ASILOS DE ANCIANOS, CASA CUNA, CLÍNICAS Y ESTÉTICAS CANINAS (SALONES DE CORTE, CLÍNICAS O DISPENSARIOS VETERINARIOS, FARMACIAS VETERINARIAS, TIENDAS DE ANIMALES Y ACCESORIOS), CENTROS ANTIRRÁBICOS DE CUARENTENA, HOSPITALES VETERINARIOS Y ADIESTRAMIENTO ANIMAL, COMERCIO DE PRIMER CONTACTO: EXPENDIO Y/O TIENDA DE ROPA, CALZADO, MERCERÍAS Y BOUTIQUES, ARTÍCULOS DOMÉSTICOS Y DE LIMPIEZA, LIBROS O REVISTAS, ARTÍCULOS FOTOGRÁFICOS Y DE COPIADO, PLANTAS DE ORNATO, ARTESANÍAS, CUADROS Y MARCOS, ABARROTES, FRUTAS Y LEGUMBRES, MISCELÁNEAS CON O SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS;

RECAUDERÍAS, TIENDAS NATURISTAS, ESTANQUILLOS, ARTÍCULOS PARA FIESTAS, PAN Y/O PASTELES, CARNICERÍAS, POLLERÍAS Y PESCADERÍAS, ROSTICERÍAS Y TALLERÍAS, LECHERÍAS, CREMERÍAS, EMBUTIDOS Y SALCHICHONERÍAS, HUEVO (MENUDEO), PALETERÍAS, NEVERÍAS Y DULCERÍAS, PAPELERÍAS Y FOTOCOPIAS, ÚTILES ESCOLARES, DE OFICINA Y DE DIBUJO, LOTERÍA Y PRONÓSTICOS DEPORTIVOS, EQUIPOS PARA EXCURSIONISMO, JOYERÍAS Y RELOJERÍAS, FARMACIAS, BOTICAS, PERFUMERÍAS Y COSMÉTICOS, REGALOS, FERRETERÍAS, VENTA DE PINTURA Y TALLERÍAS; FLORERÍAS Y TIENDAS DE CONVENIENCIA CON O SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, VENTA DE GRANOS, SEMILLAS, CORRAJES, CHILES Y MOLINOS DE NIXTAMAL, COMRAVENTA DE MATERIAL PARA RECICLAR, CONJUNTO COMERCIAL (HASTA 120 M2 DE CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES Y/O SERVICIOS), TIENDAS DE AUTOSERVICIO Y SUPERMERCADOS, PLAZAS COMERCIALES, CENTROS COMERCIALES Y TIENDAS DEPARTAMENTALES, FERRETERÍAS Y VENTA DE PINTURAS, VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN, ELECTRICIDAD Y SANITARIOS, MADERERÍAS, HERRERÍAS, VIDRIERÍAS, CANCELERÍAS, METALES, ALQUILER DE CIMBRA, MAQUINARIA Y EQUIPO PESADO; GRÚAS, TRASCABOS, PLANTAS DE SOLDAR, PLANTAS DE LUZ, BOMBAS INDUSTRIALES Y MOTOBOMBAS, VENTA Y RENTA DE VEHÍCULOS, DISTRIBUIDORAS, RENTA, VENTA DE VEHÍCULOS Y MOTOCICLETAS O MAQUINARIA, VENTA DE REFACCIONES, LUBRICANTES, ADITIVOS Y SIMILARES, LLANTAS, Y ACCESORIOS PARA VEHÍCULOS, MOTOCICLETAS Y BICICLETAS, CON O SIN TALLER DE REPARACIÓN PARA VEHÍCULOS, REFACCIONES Y ACCESORIOS PARA LA INDUSTRIA Y EL COMERCIO, TALLER AUTOMOTRIZ, DE REPARACIÓN, LAVADO Y LUBRICADO, ALINEACIÓN Y BALANCEO DE VEHÍCULOS, VULCANIZADORAS Y CENTRO DE VERIFICACIÓN VEHICULAR;

LIMPIEZA Y ESTÉTICA PERSONAL: SANITARIOS PÚBLICOS, SALA DE BELLEZA, PELUQUERÍAS, ESTÉTICAS, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS Y PLANCHADURÍAS, SASTRERÍAS, TALLERES DE COSTURA FAMILIAR, ESTUDIO Y LABORATORIO FOTOGRÁFICO, TATUAJES, LIMPIEZA Y ESTÉTICA PERSONAL: BAÑOS PÚBLICOS, SAUNA Y MASAJES, SERVICIOS DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS, SERVICIOS DE ALQUILER DE ARTÍCULOS EN GENERAL, MUDANZAS Y PAQUETERÍA, CAFÉ INTERNET, FUENTES DE SODAS Y ALIMENTOS PREPARADOS JUGOS Y LICUADOS, COCINAS ECONÓMICAS, TORTERÍA Y ANTOJERÍA, LONCHERÍA, FONDA, CAFETERÍA, TAQUERÍA Y RESTAURANTES CON O SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, BODEGAS DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS (CON O SIN OFICINAS), CENTRAL DE ABASTO, BODEGAS DE PRODUCTOS PERECEDEROS Y FRIGORÍFICOS (CON O SIN OFICINAS), AGENCIA DE CORREOS, TELÉGRAFOS Y TELÉFONOS, SERVICIO DE ALQUILER DE GRÚAS, ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS O PÚBLICOS, ENCIERRO Y MANTENIMIENTO DE

Sello

52518b9e818d8d3f3f1db99fcea161b26752c0a

Cadena

[[S19-15975553|140110102067027|2022|1455|FRAY JUNIPERO SERRA|0|SAN JOSE EL ALTO|]]|ARQ.
ENRIQUE MARTINEZ URIBE|FRAY JUNIPERO SERRA|SAN JOSE EL ALTO, EJIDO|0|EPIGMENTIO
GONZALEZ|32971.33|ESPACIOS Y SUPERFICIES DOLCETTO SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE
INVERSION DE CAPITAL VARIABLE|4423332188|0|IUS C|ESPACIOS Y SUPERFICIES DOLCETTO SAPI DE

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO PARA TRÁMITE ALGUNO, NI CONSTITUYE AUTORIZACIÓN, PERMISO O LICENCIA, SU CARÁCTER ES EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO SOBRE EL APROVECHAMIENTO DEL USO DE SUELO, SIN PREJUICIO DE CUALQUIER OTRO REQUISITO QUE SEÑALEN OTRAS DISPOSICIONES DE LA MATERIA, POR LO CUAL CARECE DE VALIDEZ JURÍDICA HASTA EN TANTO NO SE CUBRAN LOS DERECHOS Y EL DICTAMEN SEA SUSCRITO POR LA AUTORIDAD COMPETENTE. ASÍ MISMO EL PRESENTE NO PUEDE CONTENER LAS ÚLTIMAS MODIFICACIONES AL PREDIO (FUSIONES Y/O SUBDIVISIONES) Y CAMBIOS DE USO DE SUELO O PERMUTAS, APROBADOS POR EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO Y PUBLICADOS EN LA GACETA MUNICIPAL O EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO "LA SOMBRA DE ARTEAGA". LO ANTERIOR DE CONFORMIDAD LOS ARTÍCULOS 251, 252 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO.

EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO ES UNA TRANSCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DELEGACIONES POR LO QUE EN CASO DE EXISTIR ERRORES ORTOGRÁFICOS O DE REDACCIÓN, SERÁ FACULTAD EXCLUSIVA DE LA SEDESUM PROCEDER A SU RECTIFICACIÓN.

28678/

FM-170130-011-REV(4)



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

Informe de Uso de Suelo

Clave Catastral: 140110102067027

No. de Dictamen IUS202201455
No. de Solicitud S19-15975553

Autorizado 24-02-22 ^{28678/} Página 2 de 3

Datos del Inmueble

Domicilio FRAY JUNIPERO SERRA
SAN JOSE EL ALTO, EJIDO

Num Ext. 0 **Num Int.**

Superficie 32971.33

Delegación EPIGMEÑO GONZÁLEZ

Datos Solicitante

Nombre ESPACIOS Y SUPERFICIES DOLCETTO SAPI DE CV

Teléfono 4423332188

VEHÍCULOS, AUDITORIOS, TEATROS, CINES, SALAS DE CONCIERTO O CINETECAS, CENTROS COMUNITARIOS, HOTELES, MOTELES, ALBERGUES, HOSTALES Y CASAS DE HUÉSPEDES, OFICINAS Y DESPACHOS, OFICINAS DE GOBIERNO EN GENERAL, SUCURSALES BANCARIAS, CAJEROS AUTOMÁTICOS, CASA DE EMPEÑO, CASA DE CAMBIO Y CASA DE BOLSA, PRODUCCIÓN ARTESANAL Y MICRO INDUSTRIAL DE ALIMENTOS (TORTILLERÍAS, PANADERÍAS); CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR; CONFECCIÓN DE OTROS ARTÍCULOS TEXTILES A PARTIR DE TELAS, CUERO Y PIEL; PRODUCCIÓN DE ARTÍCULOS DE MADERA; CARPINTERÍA Y EBANISTERÍA; IMPRENTAS Y PRODUCCIÓN DE ARTÍCULOS DE PAPEL, CARTÓN O CARTONCILLO; PRODUCCIÓN DE ARTÍCULOS DE VIDRIO Y CERÁMICOS NO ESTRUCTURALES; PRODUCCIÓN DE VELAS Y JABONES, TALLERES MENORES DE HERRERÍA, TALABARTERÍA Y CALZADO, ENVASADO DE AGUAS PURIFICADAS O DE MANANTIAL, EDICIÓN E IMPRESIÓN DE PERIÓDICOS, REVISTAS, LIBROS, CORRECCIÓN DE ESTILO Y COMPOSICIÓN TIPOGRÁFICA, ENCUADERNACIÓN;

PRODUCCIÓN DE FOTOGRAFADOS, CLICHÉS, PLACAS TIPOGRÁFICAS, PLACAS DE OFFSET Y LITOGRAFÍA, SELLOS METÁLICOS Y GOMA, MATERIALES PARA FOTOCOMPOSICIÓN A NIVEL MICRO INDUSTRIAL O ARTESANAL, FOTOLITO, ELABORACIÓN DE PIEZAS DE JOYERÍA Y ORFEBRERÍA, ARTÍCULOS DE ALUMINIO, LÁMPARAS Y CANDILES DE USO DOMÉSTICO Y ORNAMENTAL; JUGUETES DE DIVERSOS TIPOS; INSTRUMENTOS MUSICALES; ARTÍCULOS Y APARATOS DEPORTIVOS Y OTRAS MANUFACTURAS METÁLICAS, CANCELERÍAS, TORNOS Y SUAJADOS, PRODUCCIÓN DE ARTÍCULOS CERÁMICOS NO ESTRUCTURALES (ARTÍCULOS DOMÉSTICOS Y ORNAMENTALES DE BARRO, LOZA Y PORCELANA). VENTA DE GASOLINA, DIESEL O GAS L.P., GASOLINERAS Y ESTACIONES DE GAS CARBURANTE CON O SIN TIENDAS DE CONVENIENCIA, CON O SIN SERVICIO DE LAVADO Y ENGRASADO DE VEHÍCULOS, ENCERADO Y LUBRICACIÓN.

* PREVIO AL FUNCIONAMIENTO DE CUALQUIER USO, DEBE OBTENER DE ESTA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, EL DICTAMEN DE USO DE SUELOS COMO TODAS SUS AUTORIZACIONES CORRESPONDIENTES.

* EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS SERÁ DE CIENTO NOVENTA Y OCHO (198) CASAS HABITACIÓN Ó DEPARTAMENTOS, ESTO EN RELACIÓN A LA SUPERFICIE DEL PREDIO Y A LA DENSIDAD DE POBLACIÓN DE LA ZONA INDICADA EN EL PLAN PARCIAL REFERIDO.

- DEBE RESPETAR PARA SU PROYECTO LOS SIGUIENTES COEFICIENTES: COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) DE 0.4 COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS) DE 2.4 Y UNA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DE 4 NIVELES Y/O 14.00 METROS.

* HACIENDO NOTAR QUE DEBERÁ DAR CUMPLIMIENTO AL ÁREA DE ESTACIONAMIENTO AL INTERIOR DEL PREDIO CONFORME A LA REGLAMENTACIÓN VIGENTE EN LA MATERIA (REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, ARTICULO 355, SECCION II).

- CON RESPECTO A LOS GIROS QUE CONTEMPLAN EL USO DE ALMACENAJE, VENTA, PORTEO Y/O CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS SERÁN ANALIZADOS CONFORME A LO ESTIPULADO EN LA LEY SOBRE BEBIDAS ALCOHÓLICAS DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

- CON RESPECTO A LA INSTALACIÓN DE GIROS RELACIONADOS CON ALMACENAJE, MANEJO Y DISTRIBUCIÓN DE COMBUSTIBLES ES NECESARIO QUE PREVIAMENTE ACUDA A LA COORDINACIÓN MUNICIPAL DE PROTECCIÓN CIVIL A FIN DE SOLICITAR LA REVISIÓN DEL ANÁLISIS DE RIESGOS Y POSTERIORMENTE OBTENER LA EMISIÓN DEL DICTAMEN PREVIO DE OBRA, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 84 Y ARTÍCULO 111 DE LA LEY GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL; ASÍ COMO ARTÍCULOS 39 FRACCIONES I Y XXVIII, 40 FRACCIÓN I Y ARTÍCULOS 85 Y 86 DEL REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CIVIL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO.

* LOS USOS Y GIROS PERMITIDOS, ESTARÁN SUJETOS AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD QUE CORRESPONDA A CADA UNO PARA PODER SER AUTORIZADOS MEDIANTE DICTAMEN, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 13 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

Sello

52518b9e818d8d3f3f1db299f161b26752c0a

Cadena

[|S19-15975553|140110102067027|2022|1455|FRAY JUNIPERO SERRA|0|SAN JOSE EL ALTO|]||ARQ.
ENRIQUE MARTINEZ URIBE|FRAY JUNIPERO SERRA|SAN JOSE EL ALTO, EJIDO|0|EPIGMEÑO
GONZÁLEZ|32971.33|ESPACIOS Y SUPERFICIES DOLCETTO SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE
INVERSION DE CAPITAL VARIABLE|4423332188|0|IUS C|ESPACIOS Y SUPERFICIES DOLCETTO SAPI DE

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO PARA TRÁMITE ALGUNO, NI CONSTITUYE AUTORIZACIÓN, PERMISO O LICENCIA, SU CARÁCTER ES EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO SOBRE EL APROVECHAMIENTO DEL USO DE SUELO, SIN PREJUICIO DE CUALQUIER OTRO REQUISITO QUE SEÑALEN OTRAS DISPOSICIONES DE LA MATERIA, POR LO CUAL CARECE DE VALIDEZ JURÍDICA HASTA EN TANTO NO SE CUBRAN LOS DERECHOS Y EL DICTAMEN SEA SUSCRITO POR LA AUTORIDAD COMPETENTE. ASÍ MISMO EL PRESENTE NO PUEDE CONTENER LAS ÚLTIMAS MODIFICACIONES AL PREDIO (FUSIONES Y/O SUBDIVISIONES) Y CAMBIOS DE USO DE SUELO O PERMUTAS, APROBADOS POR EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO Y PUBLICADOS EN LA GACETA MUNICIPAL O EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO "LA SOMBRA DE ARTEAGA". LO ANTERIOR DE CONFORMIDAD LOS ARTÍCULOS 251, 252 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO.

EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO ES UNA TRANSCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DELEGACIONES POR LO QUE EN CASO DE EXISTIR ERRORES ORTOGRÁFICOS O DE REDACCIÓN, SERÁ FACULTAD EXCLUSIVA DE LA SEDESUM PROCEDER A SU RECTIFICACIÓN.

28678/

