

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



QUERÉTARO
MUNICIPIO

GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2024-2027

15 de julio de 2025 · Año I · No. 20

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se autoriza la reotificación de las etapas 1, 2, 5, 6 y 7, ampliación y renovación de la licencia de ejecución de las obras de urbanización de la etapa 1, ratificación y ampliación de nomenclatura, venta provisional de lotes de la etapa 1 y 6, el Fraccionamiento “Juriquilla Fray”, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 15 Acuerdo por el que se autoriza la asignación de uso de suelo para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 02 010 059, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 20 Acuerdo por el que se autoriza el incremento de densidad para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 03 024 040, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 25 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, así como la Asignación de Parámetros Normativos, para el predio identificado con clave catastral 14 03 061 65 215 141, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 35 Acuerdo por el que se reconoce como beneficiaria del finado JOSÉ IGNACIO SIXTO MORALES DURÁN a la ciudadana M. JUANA RANGEL AGUILAR y se aprueba iniciar el trámite de pensión por muerte.
- 40 Acuerdo por el que se aprueba la creación de la Comisión Municipal para la Erradicación del Trabajo Infantil y Protección del Trabajo Adolescente en el Municipio de Querétaro y sus Reglas de Operación.
- 50 Acuerdo por el que se aprueba el otorgamiento de Preseas y celebración de homenajes póstumos del Municipio de Querétaro, con motivo del 494 aniversario de la fundación de la ciudad de Santiago de Querétaro.
- 52 Oficio No. SDU/DAFI/DTFC/260/2025, emitido por el Secretario de Desarrollo Urbano consistente en el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Alta Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.”, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado Murcia, ubicado en Cerrada Marcelán número 1520, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 55 Acuerdo por el que se Autoriza la Venta Provisional de Lotes de La Etapa 7 del Fraccionamiento denominado “Lago De Juriquilla”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad.
- 70 Oficio No. SDU/DAFI/DTFC/215/2025, emitido por el Secretario de Desarrollo Urbano consistente en el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Alta Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.”, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado Paysandú, ubicado en Cerrada Merlot número 4033, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

- 73 Oficio No. SDU/DAFI/DTFC/392/2025, emitido por el Secretario de Desarrollo Urbano consistente en el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Alta Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.”, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado Tasmania, ubicado en Cerrada Chardonay número 1541, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 76 Oficio No. SSPM/DAAP/DALP/0367/2025, emitido por el Director de Aseo y Alumbrado Público consistente en el Dictamen Técnico Aprobado de entrega recepción del Fraccionamiento Real de Juriquilla, fase A etapa 1 y 2.
- 77 Acuerdo Administrativo No. AG/SF/16/2025, de fecha 24 de junio del 2025, emitido por el Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro.
- 83 CONSULTA PÚBLICA, el estudio técnico justificativo como Área Natural Protegida con categoría de Zona de Preservación Ecológica de Centros de Población y subcategoría de Parque Intraurbano, a la zona conocida como “Cañada Bolaños”.
- 84 CONSULTA PÚBLICA, el estudio técnico justificativo como Área Natural Protegida con categoría de Zona de Preservación Ecológica de Centros de Población y subcategoría de Parque Intraurbano, a la zona conocida como “Cerro Colorado”.

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 DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de junio de 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la relotificación de las etapas 1, 2, 5, 6 y 7, ampliación y renovación de la licencia de ejecución de las obras de urbanización de la etapa 1, ratificación y ampliación de nomenclatura, venta provisional de lotes de la etapa 1 y 6, del Fraccionamiento "Juriquilla Fray", Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A, D Y F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 149 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 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 el artículo 149 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador podrá solicitar a la autoridad competente, la relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando éstos no rebasen la densidad autorizada en los programas de desarrollo urbano donde se ubique el predio a desarrollar.
3. La Secretaría de Desarrollo Urbano, mediante oficio SDU/DAFI/DTFC/273/2025, emitió el Visto Bueno al Proyecto de relotificación del Fraccionamiento denominado "**Juriquilla Fray**", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor, de esta ciudad.
4. Mediante el escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el representante legal de la sociedad denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO" S.A de C.V., a través del cual solicita la relotificación de las etapas 1, 2, 5, 6 y 7, ampliación y renovación de la licencia de ejecución de las obras de urbanización de la etapa 1, ratificación y ampliación de nomenclatura, venta provisional de lotes de la etapa 1 y 6, del Fraccionamiento "Juriquilla Fray", Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **83/DFOS**.
5. Derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento a través de los oficios SAY/DAI/488/2025 y SAY/DAI/566/2025, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano emitiera el Dictamen Técnico correspondiente, dependencia que da contestación mediante el oficio SDU/DAFI/DTFC/478/2025, a través del cual remite el estudio técnico con folio ET-F/07/2025, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. *Mediante oficio número SAY/DAI/488/2025 de fecha 22 de mayo de 2025 y SAY/DAI/566/2025 de fecha 09 de junio de 2025, signados por el Lic. Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, se remitieron las peticiones del Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal de CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., quien solicitó la Relotificación de las Etapas 1, 2, 5, 6 y 7, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura, Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y 6 del Fraccionamiento denominado "Juriquilla Fray", ubicado en la Fusión de las Parcelas 81 Z-9 P1/1, 82 Z-9 P1/1, 89 Z-9 P1/1 y 90 Z-9 P1/1 del Ejido Jurica, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 137,352.765 m², que en adelante se denominará como "EL PREDIO".*

2. Mediante Escritura Pública número 7,012 de fecha 04 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 del 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 Delegado-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; así mismo se otorga al señor Ing. Luis Miguel Rivas López el 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.

3. Mediante Escritura Pública número 19,479 de fecha 21 de septiembre de 2006, ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario adscrito a la Notaría 18 de la que es Titular la Lic. Sonia Alcántara Magos, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00490129/0003 de fecha 28 de abril de 2017, se hace constar la compraventa; por una parte los Señores Adolfo Balderas Mopala, Representado por su mandatario Ricardo Gudiño Olvera como vendedores y el comprador la sociedad mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", S.A. de C.V., representada por su Director General Alejandro Zendejas Hernández, de la Parcela número 81 Z-9 P1/1 del Ejido Jurica, con una superficie de 3-80-95.37 hectáreas.

4. Mediante Escritura Pública número 19,150 de fecha 21 de septiembre de 2006, ante la fe del Lic. Enrique Olvera Villaseñor, Notario Titular de la Notaría Pública número 21 de este partido judicial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 00148639/0003 de fecha 10 de mayo de 2007, se hace constar la compraventa entre el vendedor el C. J. Trinidad Fernando Hernández Sánchez y el comprador la sociedad mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", S.A. de C.V., representada por el Ing. Luis Miguel Rivas López, de la Parcela 82 Z-9 P1/1 en el Ejido Jurica con una superficie de 4-00-00.04 hectáreas.

5. Mediante Escritura Pública número 71,752 de fecha 24 de noviembre de 2017, ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría número 5 de la demarcación notarial de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 00490130/0002 de fecha 20 de diciembre de 2017, se hace constar la compraventa entre el señor José Piedad Apolinar Silva Pichardo como vendedor y el comprador la sociedad mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", S.A. de C.V., por su apoderado el C. Alejandro Zendejas Hernández, de la Parcela 89 Z-9 P1/1 del Ejido Jurica, con una superficie de 3-99-99.96 hectáreas.

6. Mediante Escritura Pública número 18,043 de fecha 30 de noviembre de 2015, ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario adscrito a la Notaría número 18 de la que es Titular la Lic. Sonia Alcántara Magos, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00482755/0002 de fecha 16 de febrero de 2016, se hace constar la compraventa que formalizan el señor José Domingo Julio Medina Breña con el consentimiento expreso de su esposa la señora Paulina Baylon Suarez representados en este acto por el señor Ricardo Gudiño Olvera como parte vendedora y el comprador la sociedad mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", S.A. de C.V., representada por apoderado el C. Alejandro Zendejas Hernández, de la Parcela número 90 Z-9 P1/1 del Ejido Jurica, con una superficie de 4-00-00.02 hectáreas.

7. El Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda Crédito Público, emitió la cedula de identificación fiscal con la clave de registro federal de contribuyentes: CQC0111131R5, para la razón social CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO S.A. de C.V., con domicilio en Juan Caballero y Osio, número 298, Fraccionamiento Bosques del Acueducto, Delegación Centro Histórico de esta ciudad.

8. La Comisión Nacional del Agua, autorizó en el oficio No. BOO.921.04-590/15 de fecha 12 de marzo de 2015, la delimitación de la Zona Federal de los terrenos del arroyo El Nabo, conformado por las Parcelas 50 del Ejido San Miguel Carrillo y 57, 81, 82, 88, 89 y 90 del Ejido Jurica, Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

9. La Comisión Nacional del Agua, autorizó en el oficio No. BOO.921.04-00598 de fecha 13 de marzo de 2017, la validación del Estudio Hidrológico de la cuenca de influencia en un predio de 34 hectáreas, ubicado en las Parcelas 57, 81, 82, 88, 89 y 90 del Ejido Jurica y 50 del Ejido San Miguel Carrillo Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

10. La Comisión Federal de Electricidad, emitió mediante oficio No. DP288/20 de fecha 22 de abril de 2020, la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica, para "EL PREDIO".

11. La Comisión de Infraestructura del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. CEI/SI/DPCH/00338/2020 No. de folio ST0420-66 de fecha 28 de mayo de 2020, emite el no inconveniente respecto a la validación del Estudio Hidrológico, emitido por la Comisión Nacional de Agua mediante oficio número B00. 921.04.-590/15 de fecha 12 de marzo de 2015, para "EL PREDIO".

12. La Dirección de Catastro Municipal, emitió el Deslinde Catastral con folio DC2020032 de fecha 10 de agosto de 2020, para la Parcela 81 Z-9 P1/1 del Ejido Jurica, Anillo Vial II Fray Junípero Serra sin número, con una superficie total del terreno según levantamiento de 38,095.373 m² e identificado con la clave catastral 140100122226001. Protocolizado mediante Escritura Pública número 433 de fecha 09 de septiembre de 2020, ante la fe del Lic. José Landeros Arteaga, Titular de la Notaría número 13 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio inmobiliario: 00490129/0004 de fecha 30 de octubre de 2020.

13. La Dirección de Catastro Municipal, emitió el Deslinde Catastral con folio DC2020033 de fecha 14 de agosto de 2020, para la Parcela 82 Z-9 P1/1 del Ejido Jurica, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, sin número, con una superficie total del terreno según levantamiento de 40,000.045 m² e identificado con la clave catastral 140100122163999. Protocolizado mediante Escritura Pública número 434 de fecha 09 de septiembre de 2020, ante la fe del Lic. José Landeros Arteaga, Titular de la Notaría número 13 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario: 00148639/0004 de fecha 29 de octubre de 2020.

- 14.** La Dirección de Catastro Municipal, emitió el Deslinde Catastral con folio DC2019126 de fecha 25 de junio de 2020, para la Parcela 89 Z-9 P1/1 del Ejido Jurica, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, sin número, con una superficie total del terreno según levantamiento de 39,999.963 m² e identificado con la clave catastral 140100122227001. Protocolizado mediante Escritura Pública número 382 de fecha 28 de julio de 2020, ante la fe del Lic. José Landeros Arteaga Titular de la Notaría número 13 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario: 00490130/0003 de fecha 10 de noviembre de 2020.
- 15.** La Dirección de Catastro Municipal, emitió el Deslinde Catastral con folio DC2019125 de fecha 18 de febrero de 2020, para la Parcela 90 Z-9 P1/1 del Ejido Jurica, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, sin número, con una superficie total del terreno según levantamiento de 40,000.020 m² e identificado con la clave catastral 140100122225001. Protocolizado mediante Escritura Pública número 223 de fecha 26 de marzo de 2020, ante la fe del Lic. José Landeros Arteaga Titular de la Notaría número 13 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00482755/0003 de fecha 17 de junio de 2020.
- 16.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. DDDF/01141/2020 SCG-10048-20 de fecha 15 de julio de 2020, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional con 240 viviendas y con una vigencia hasta el 11 de enero de 2021, para la Parcela 82, en el Ejido Jurica, Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
- 17.** La Comisión Estatal de Infraestructura del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. CEI/SC/00037/2021, Folio ST0920-002 de fecha 11 de enero de 2021, emitió la autorización para la construcción de un acceso a "EL PREDIO".
- 18.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió mediante oficio folio SEDESU/008/2021 de fecha 13 de enero de 2021, el Impacto Ambiental, con un total de 240 viviendas en una superficie de 61,034.372 m², las 286 viviendas y los 66,431 m², se otorgarán cuando se acredite los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para "EL PREDIO".
- 19.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió mediante oficio DDDF/01575/2021 SCG-13175-21 de fecha 06 de agosto de 2021, la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 240 viviendas, con una vigencia hasta el 27 de febrero de 2022, para "EL PREDIO".
- 20.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió mediante oficio DDDF/01741/2021 SCG-13174-21 de fecha 27 de agosto de 2021, la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 330 viviendas con una vigencia hasta el 02 de febrero de 2022, para "EL PREDIO".
- 21.** La Coordinación de Ordenamiento Urbano de la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió la Licencia de Fusión de Predios número FUS202100458 de fecha 21 de diciembre de 2021, de las parcelas 81, 82, 89 y 90 P1/1 en el Ejido Jurica, Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, quedando una superficie total de 133,629.302 m². Protocolizada mediante Escritura Pública número 18,045 de fecha 31 de enero de 2022, ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón Espinoza, Notario Titular de la Notaría número 29 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 0063755/0001 de fecha 17 de marzo de 2022.
- 22.** La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el Dictamen de Uso de Suelo número DUS202200885 de fecha 17 febrero de 2022, para una superficie de 133,629.30 m², para el predio identificado con la clave catastral 140100122163999, para uso habitacional comercial y de servicios con 650 viviendas y 2 lotes comerciales y/o servicio, para "EL PREDIO".
- 23.** La Secretaría de Movilidad, mediante oficio No. SEMOV/DGM/DIV/47/2022, folio de referencia SEMOV*2038-2022/21-24 de fecha 03 de marzo de 2022, emitió la asignación de puntos de aforo, para el estudio de impacto en movilidad para 650 viviendas anexas a 2 lotes comerciales para "EL PREDIO".
- 24.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió mediante oficio SEDESU/213/2022 de fecha 19 de abril de 2022, el Impacto Ambiental para "EL PREDIO", para una superficie total de 61,034.372 m² y 240 viviendas, por medio del mismo la Secretaría autorizó una ampliación de superficie de 72,594.93 m² y 330 viviendas adicionales autorizadas previamente.
- 25.** La Coordinación Municipal de Protección Civil, adscrita a la Secretaría General de Gobierno Municipal, mediante oficio CMPC/DPO/119/2022 de fecha 05 de mayo de 2022, emitió el Dictamen Previo de Obra concerniente al Dictamen de Uso de Suelo No. DUS202200885 que autoriza la construcción que se encuentra en "EL PREDIO".
- 26.** La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio NO. BOO.921.04- NO. 02347 de fecha 13 de noviembre de 2023, validó el Estudio Hidrológico de la cuenca de influencia en un predio de 34 Hectáreas, ubicado en las Parcelas 57, 81, 82, 88, 89 y 90 del Ejido Jurica y 50 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
- 27.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió mediante oficio VE/1513/2023, expediente SR-001-14-D de fecha 01 de diciembre de 2023, la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 650 viviendas y 2 lotes comerciales, con una vigencia hasta el 03 de junio de 2024, para "EL PREDIO".
- 28.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el Visto Bueno de Lotificación, mediante oficio DDU/COU/FC/1873/2024 de fecha 30 de abril de 2024, para "EL PREDIO".
- 29.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP.-16/2024 de fecha de fecha 21 de agosto de 2024, emitió la Denominación, Nomenclatura, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 de "EL PREDIO".
- 30.** Para dar cumplimiento a los Acuerdos Quinto, Sexto, Séptimo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP.-16/2024 de fecha 21 de agosto de 2024, el Desarrollador presenta:
- **QUINTO.** La Secretaría de Finanzas emitió los recibos oficiales por los Impuestos y Servicios prestados al Dictamen Técnico, por los conceptos de:

- Recibo oficial No. Q-112218 de fecha de pago 24 de septiembre de 2024, por la modalidad de regularización por el avance en la ejecución de obras de urbanización del Fraccionamiento.
 - Recibo oficial No. Z-2684664 de fecha de pago 03 de septiembre de 2024, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por los Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento.
 - Recibo oficial No. B-218796 de fecha de pago 02 de septiembre de 2024, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
 - Recibo oficial No. B-218987 de fecha de pago 04 de septiembre de 2024, los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
 - Recibo oficial No. Q-111762 de fecha de pago 04 de septiembre de 2024, los Impuestos por Superficie Vendible Comercial y de Servicios de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
 - Recibo oficial No. Z-2684665 de fecha de pago 03 de septiembre de 2024, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Lotificación del Fraccionamiento.
 - Recibo oficial No. Z-2684666 de fecha de pago 03 de septiembre de 2024, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
 - Recibo oficial No. Z-2684667 de fecha de pago 03 de septiembre de 2024, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por los Derechos de Denominación del Fraccionamiento.
 - **SEXTO.** Mediante Escritura Pública número 1,316 de fecha 21 de febrero de 2025, ante la fe del Lic. Andrés Palacios García, Notario Titular de la Notaría número 45 de esta Demarcación, instrumento pendiente de inscripción ante el Instituto Catastral y Registral del Estado de Querétaro, se hace constar la Donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro del Área Verde, Plaza Pública y Vialidades.
 - **SÉPTIMO:** La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DMAV/0582/2025 de fecha 12 de mayo de 2025, emitió el visto bueno del Proyecto de Áreas Verdes y Sistema de Riego de "EL PREDIO".
 - **TRANSITORIO PRIMERO:** Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, la primera de fecha 15 de octubre de 2024, Año I, No. 1, Tomo II, la segunda de fecha 29 de octubre de 2024, Año 2, Tomo II, publicaciones en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", la primera Tomo CLVII de fecha 08 de noviembre de 2024, No. 107 y la segunda Tomo CLVII de fecha 15 de noviembre de 2024, No. 108.
 - **TRANSITORIO TERCERO:** Mediante Escritura Pública número 1,195 de fecha 05 de diciembre de 2024, ante la fe del Lic. Andrés Palacios García, Notario Titular de la Notaría número 45 de esta Demarcación, instrumento pendiente de inscripción ante el Instituto Catastral y Registral del Estado de Querétaro, se hace constar la protocolización del Acuerdo.
31. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió mediante oficio VE/0021/2025, expediente SR-001-17-D de fecha 13 de enero de 2025, la prórroga de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 862 viviendas y 29 lotes comerciales, con una vigencia hasta 14 de julio de 2025, para "EL PREDIO".
32. Mediante Escritura Pública número 1,277 de fecha 27 de enero de 2025, ante la fe del Lic. Andrés Palacios García, Notario Titular de la Notaría Número 45 de esta Demarcación, instrumento inscrito en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 00708614/0003 de fecha 25 de febrero de 2025, se hace constar la compraventa de Parcela número 317 Z-03 P1/1 del Ejido Jurica, con una superficie de 0-37-23.463 HAS.
33. La Secretaría de Desarrollo Urbano, mediante oficio SDU/DAFI/DTFC/273/2025 de fecha 10 de marzo de 2025, emitió el Visto Bueno de Relotificación, debido a la reconfiguración del número de Etapas, para quedar en 6 Etapas, aumentando la superficie general de Fraccionamiento en 3,723.463 m², así como el equipamiento, área verde, plaza pública, habitacional, comercial y de servicios, área de protección, infraestructura propia y las vialidades, modificando la traza urbana y la superficie general del Fraccionamiento, quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERAL FRACCIONAMIENTO JURIQUILLA FRAY					
	USO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
ÁREA DE DONACIÓN	DONACIÓN EQUIPAMIENTO	7,285.424	5.30%	0	1
	DONACIÓN ÁREA VERDE	5,494.111	4.00%	0	5
	DONACIÓN PLAZA PÚBLICA	1,373.527	1.00%	0	1
ÁREA VENDIBLE	HABITACIONAL	60,426.063	43.99%	528	417
	COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	15,518.395	11.30%	0	3
ÁREA NO VENDIBLE	ÁREA DE PROTECCIÓN	1,073.072	0.78%	0	1
	INFRAESTRUCTURA PROPIA	1,908.999	1.39%	0	1
	ZONA FEDERAL DEL ARROYO EL NABO	7,565.878	5.51%	0	2
	SERVIDUMBRE DE PASO	134.394	0.10%	0	1
	VIALIDADES	36,572.902	27.10%	0	0
TOTAL		137,352.765	100.00%	528	432

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1				
USO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
DONACIÓN EQUIPAMIENTO	7,285.424	15.01%	0	1
DONACIÓN ÁREA VERDE	1,737.664	3.58%	0	2
DONACIÓN PLAZA PÚBLICA	1,373.527	2.83%	0	1
HABITACIONAL	15,778.208	32.50%	137	128
COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	1,634.750	3.37%	0	1
ÁREA DE PROTECCIÓN	0.000	0.00%	0	0
ZONA FEDERAL DEL ARROYO EL NABO	0.000	0.00%	0	0
INFRAESTRUCTURA PROPIA	1,908.999	3.93%	0	1
VIALIDADES	18,828.383	39.47%	0	0
TOTAL	48,546.955	100.00%	137	134

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2				
USO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
DONACIÓN EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN ÁREA VERDE	942.556	3.08%	0	2
DONACIÓN PLAZA PÚBLICA	0.000	0.00%	0	0
HABITACIONAL	17,305.261	56.55%	152	149
COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	361.636	1.18%	0	1
ÁREA DE PROTECCIÓN	0.000	0.00%	0	0
ZONA FEDERAL DEL ARROYO EL NABO	3,907.315	12.77%	0	1
SERVIDUMBRE DE PASO	134.394	0.44%	0	1
VIALIDADES	7,952.287	25.98%	0	0
TOTAL	30,603.449	100.00%	152	154

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 3				
USO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
DONACIÓN EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN ÁREA VERDE	2,813.891	9.32%	0	1
DONACIÓN PLAZA PÚBLICA	0.000	0.00%	0	0
HABITACIONAL	17,600.676	58.27%	154	121
COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	0.000	0.00%	0	0
ÁREA DE PROTECCIÓN	0.000	0.00%	0	0
ZONA FEDERAL DEL ARROYO EL NABO	0.000	0.00%	0	0
VIALIDADES	9,792.232	32.42%	0	0
TOTAL	30,206.799	90.68%	154	122

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 4				
USO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
DONACIÓN EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN PLAZA PÚBLICA	0.000	0.00%	0	0
HABITACIONAL	0.000	0.00%	0	0
COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	13,522.009	78.71%	0	1
ÁREA DE PROTECCIÓN	0.000	0.00%	0	0
INFRAESTRUCTURA PROPIA	0.000	0.00%	0	0
ZONA FEDERAL DEL ARROYO EL NABO	3,658.563	21.29%	0	1
VIALIDADES	0.000	0.00%	0	0
TOTAL	17,180.572	100.00%	0	2

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 5				
USO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
DONACIÓN EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN PLAZA PÚBLICA	0.000	0.00%	0	0
HABITACIONAL	4,984.656	82.29%	43	1
COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	0.000	0.00%	0	0
ÁREA DE PROTECCIÓN	1,073.072	17.71%	0	1
INFRAESTRUCTURA PROPIA	0.000	0.00%	0	0
ZONA FEDERAL DEL ARROYO EL NABO	0.000	0.00%	0	0
VIALIDADES	0.000	0.00%	0	0
TOTAL	6,057.728	100.00%	43	2

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 6				
USO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
DONACIÓN EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN PLAZA PÚBLICA	0.000	0.00%	0	0
HABITACIONAL	4,757.262	100.00%	42	18
COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	0.000	0.00%	0	0
ÁREA DE PROTECCIÓN	0.000	0.00%	0	0
ZONA FEDERAL DEL ARROYO EL NABO	0.000	0.00%	0	0
VIALIDADES	0.000	0.00%	0	0
TOTAL	4,757.262	100.00%	42	18

Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública, debidamente protocolizada e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, por concepto de donación equipamiento una superficie de 603.794 m², donación área verde una superficie de 147.316 m², donación plaza pública una superficie de 37.019 m² y por concepto de vialidades una superficie de 367.053 m².

34. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, emitió el avance de las obras de urbanización de la Etapa 1, mediante oficio SDU/DAFI/DTFYC/0019/2025 de fecha 21 de abril de 2025 para "EL PREDIO".

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento Juriquilla Fray Etapa 1, cuenta con un avance estimado de 39.36% 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 \$18,543,712.16 (Dieciocho millones quinientos cuarenta y tres mil setecientos doce pesos 16/100 M.N.) correspondiente al 60.64% de obras pendientes por realizar.

35. En cumplimiento al antecedente inmediato, el Desarrollador presentó la Póliza de Fianza emitida por la Afianzadora Dorama Institución de Garantías, S.A. de C.V., con folio 2083371 de fecha 21 de abril de 2025, monto correspondiente a la cantidad de \$18,543,712.16 (Dieciocho millones quinientos cuarenta y tres mil setecientos doce pesos 16/100 M.N.), correspondiente al 60.64% para garantizar la ejecución y conclusión de las obras pendientes por realizar de la Etapa 1, la cual está vigente hasta la conclusión de las mismas.

36. La Secretaría de Finanzas Municipal, emitió el pago del Impuesto Predial, mediante Recibo Oficial No. Z-6055379 de fecha 20 mayo de 2025, para "EL PREDIO".

37. Referente a la Ratificación de la Nomenclatura, derivado de la Relotificación (por el aumento de superficie vial del Fraccionamiento), ésta se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- **Avenida de los Frailes**
- **Peregrinos**
- **Agustinos**
- **Cartujos**
- **Jesuitas**
- **Capuchinos**
- **Circuito Jerónimos**
- **Circuito Mercedarios**
- **Circuito Franciscanos**

Verificando en los archivos de la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, se constató que la nomenclatura de vialidad propuesta, no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por lo que se considera factible dicha nomenclatura como a continuación se indica:

- **Lasallistas**

38. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de:

38.1 El Servicio prestado al Dictamen Técnico por los Derechos de Nomenclatura, debido al aumento en la superficie vial en 38 ml, como a continuación se indica:

FRACCIONAMIENTO "JURIQUILLA FRAY"				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA	TOTAL
		100.00 ML	10.00 MTS. EXCEDENTE	
		\$931.14	\$92.27	
Lasallistas	38.00	\$ 0.00	\$ 276.81	\$ 276.81
			TOTAL	\$ 276.81

(Doscientos setenta y seis pesos 81/100 M.N.)

38.2 Derechos de Supervisión, por la Ampliación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 1				
\$22,744,683.04	X tasa aplicable	2.50%	\$568,617.07	
		TOTAL	\$568,617.07	(Quinientos sesenta y ocho mil seiscientos diecisiete pesos
		07/100 M.N.)		

38.3 Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 6 del Fraccionamiento, la siguiente cantidad:

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL ETAPA 6				
Superficie Vendible Habitacional.	4,757.262 m ²	X	\$49.78	\$236,824.11
			TOTAL	\$236,824.11

(Doscientos treinta y seis mil ochocientos veinticuatro pesos 11/100 M.N.)

38.4 El Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Relotificación de las Etapas 1, 2, 5, 6 y 7 del Fraccionamiento, la cantidad de **\$7,763.66** (Siete mil setecientos sesenta y tres pesos 66/100 M.N.).

38.5 El Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento, la cantidad de **\$7,763.66** (Siete mil setecientos sesenta y tres pesos 66/100 M.N.).

38.6 El Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento, la cantidad de **\$7,763.66** (Siete mil setecientos sesenta y tres pesos 66/100 M.N.).

38.7 El Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 6 del Fraccionamiento, la cantidad de **\$7,763.66** (Siete mil setecientos sesenta y tres pesos 66/100 M.N.).

38.8 El servicio prestado al Dictamen Técnico por la Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura del Fraccionamiento, la cantidad de **\$2,823.94** (Dos mil ochocientos veintitrés pesos 94/100 M.N.).

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Urbano, pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la **Autorización de la Relotificación de las Etapas 1, 2, 5 y 6** del Fraccionamiento denominado "Juriquilla Fray", quedando las superficies autorizadas como se señala en el **Antecedente 33**.

2. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Urbano, pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la Autorización de la **Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1** del Fraccionamiento denominado "Juriquilla Fray".

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 debe 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 Código Urbano del Estado de Querétaro.

3. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Urbano, pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la **Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1** del Fraccionamiento denominado "Juriquilla Fray".

La Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, tendrá la misma vigencia que la establecida en Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, conforme a lo establecido en el artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

4. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Urbano, pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la **Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 6** del Fraccionamiento denominado "Juriquilla Fray".

La Venta Provisional de Lotes de la Etapa 6, tendrá la misma vigencia que la establecida en Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, conforme a lo establecido en el artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

5. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Urbano, pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la **Autorización de la Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura** del Fraccionamiento denominado "Juriquilla Fray", como se señala en el **Antecedente 37**.

6. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2025, el Desarrollador debe realizar los pagos correspondientes por los Servicios e Impuestos prestados en el presente documento por:

- El Servicio prestado al Dictamen Técnico por los Derechos de Nomenclatura, debido al aumento en la superficie vial del Fraccionamiento, conforme al **Antecedente 38.1** del presente.
- Los Derechos de Supervisión por la Ampliación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento, como lo señala el **Antecedente 38.2** del presente.
- Los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 6 del Fraccionamiento, como lo señala el **Antecedente 38.3** del presente.
- El Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la **Relotificación de las Etapas 1, 2, 5 y 6**, como lo señala el **Antecedente 38.4** del presente.
- El Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Ampliación y Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento, como lo señala el **Antecedente 38.5** del presente.
- El Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento, como lo señala el **Antecedente 38.6** del presente.
- El Servicio prestado al Dictamen Técnico, por Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 6 del Fraccionamiento, como lo señala el **Antecedente 38.7** del presente.
- El Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura, como lo señala el **Antecedente 38.8** del presente.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los 10 días hábiles contados a partir de la notificación de dicho acuerdo, el cual deberá ser notificado dentro de los 5 días hábiles posteriores a su aprobación, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 15 de Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2025, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal.

7. Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, **por concepto de donación Equipamiento una superficie de 603.794 m², donación Área Verde una superficie de 147.316 m², donación Plaza Pública una superficie de 37.019 m² y por concepto de**

Vialidades una superficie de 367.053 m², tal como se señala en la tabla de superficies generales del **Considerando 38** del presente Estudio Técnico, debiendo coordinarse con la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro.

8. Para la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización o la Venta Provisional de Lotes, deberá realizar los pagos correspondientes por la Superficie Vendible Habitacional, Superficie Vendible Comercial y de Servicios de las **Etapas 2, 3, 4 y 5** indicadas en el oficio SDU/DAFI/DTFC/273/2025 de fecha 10 de marzo de 2025, mediante el cual se emitió el Visto Bueno de Relotificación de **"EL PREDIO"**.
9. Derivado de la Relotificación, el desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Urbano, según emita la autoridad administrativa correspondiente la ampliación y/o ratificación de las autorizaciones siguientes:
 - Dictamen de Impacto Vial, emitido por la Secretaría de Movilidad.
 - Proyecto autorizado de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, por la Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.
 - Proyecto autorizado por la Comisión Federal de Electricidad.
 - Proyecto de Áreas Verdes y Alumbrado Público, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
10. 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, de conformidad con el artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
11. 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.
12. El Desarrollador debe 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.
13. 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.
14. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al Fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes.
15. El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
16. El Desarrollador debe 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 Acuerdos 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 ..."

6. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Dictamen Técnico referido en el **considerando 5** del presente Acuerdo, y 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..."**, así como a los artículos 28, 34 y 36 del reglamento en mención; la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1252/2025, de fecha 17 de junio de 2025, 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.

7. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, 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 considera factible la relotificación de las etapas 1, 2, 5, 6 y 7, ampliación y renovación de la licencia de ejecución de las obras de urbanización de la etapa 1, ratificación y ampliación de nomenclatura, venta provisional de lotes de la etapa 1 y 6, del Fraccionamiento "Juriquilla Fray", Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el Dictamen Técnico citado en el **considerando 5** del presente acuerdo.

Por lo expuesto, y con base en la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y su área técnica, así como el análisis, estudio y Dictamen Técnico, realizado por la misma, en la que resalta que se considera factible la autorización de la relotificación de las etapas 1, 2, 5, 6 y 7, ampliación y renovación de la licencia de ejecución de las obras de urbanización de la etapa 1, ratificación y ampliación de nomenclatura, venta provisional de lotes de la etapa 1 y 6, del Fraccionamiento "Juriquilla Fray", Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, y de conformidad con lo estipulado en los artículos 14, 28, 34 y 36 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, sometió a consideración del Honorable Ayuntamiento." Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de junio de 2025, en el Punto 4, Apartado IV, Inciso 11, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA la relotificación de las etapa 1, 2, 5, 6 y 7 del Fraccionamiento denominado "**Juriquilla Fray**", Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con el Dictamen Técnico relacionado en el **considerando 5** del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la Ampliación y renovación de la licencia de ejecución de las obras de urbanización de la etapa 1, del Fraccionamiento denominado "**Juriquilla Fray**", Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con el Dictamen Técnico relacionado en el **considerando 5** del presente Acuerdo.

TERCERO. SE AUTORIZA La Ratificación y ampliación de Nomenclatura del Fraccionamiento denominado "**Juriquilla Fray**", Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con el Dictamen Técnico relacionado en el **considerando 5** del presente Acuerdo.

CUARTO. SE AUTORIZA La venta de lotes de la Etapa 1 y 6 del Fraccionamiento denominado "**Juriquilla Fray**", Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con el Dictamen Técnico relacionado en el **considerando 5** del presente Acuerdo.

QUINTO. La sociedad solicitante deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, descrito dentro del **considerando 5** del presente Acuerdo.

SEXTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la sociedad solicitante dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal vigente en el Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 36 de la Ley ya referida. Es obligación de la sociedad solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y la Secretaría del Ayuntamiento.

SÉPTIMO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, con cargo a la sociedad solicitante, debiendo remitir copias certificadas a las Secretarías de Desarrollo Urbano y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

OCTAVO. En cumplimiento con el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la sociedad solicitante deberá transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante escritura pública por concepto de área verde, una superficie de **147.316 m²**, por concepto de vialidades, una superficie de **367.053 m²** y por concepto de donación de plaza pública, un superficie de **37.019 m²**, de conformidad con el **resolutivo 7** del dictamen técnico con folio ET-F/07/2025, citado en el **considerando 5**, del presente Acuerdo.

NOVENO. Se instruye a la Secretaría de Administración y/o a la Dirección Jurídica y Consultiva, y a la sociedad solicitante a realizar los trámites correspondientes a efecto de protocolizar ante notario público la transmisión de las superficies descritas en el **PUNTO DE ACUERDO ANTERIOR** del presente Acuerdo, con cargo a la sociedad solicitante; facultándose al Síndico para celebrar en representación del Municipio de Querétaro el contrato de donación ante el notario público que se señale para tal efecto, lo que deberá realizarse en un plazo no mayor a 120 días contados a partir de la presente autorización, una vez que lo anterior tenga verificativo, se deberá de remitir constancia a la Secretaría de Administración y una copia de la misma a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

DÉCIMO. Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Dirección Jurídica y Consultiva, en el ámbito de su competencia a realizar cualquier tipo de trámite relacionado con la presente autorización, así mismo a verificar el seguimiento del presente Acuerdo debiendo remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

DECIMO PRIMERO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, podrá dar lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación.

TRANSITORIOS:

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo a la sociedad solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Urbano, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Medio Ambiente, Dirección Municipal de Protección Civil, Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, Dirección de Ingresos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Catastro Municipal, Dirección Jurídica y Consultiva, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, y a la sociedad solicitante a través de su representante legal."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE JUNIO DE 2025, 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 DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de junio de 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la asignación de uso de suelo para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 02 010 059, Delegación Municipal Centro Histórico, 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; ARTÍCULO 28 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS 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:

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 11, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, menciona que corresponde a los Municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.

4. Las modificaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, pueden ser solicitadas por toda aquella persona que acredite su interés, basadas en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.

5. Por su parte el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que la autoridad competente podrá autorizar la asignación 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.

6. En Sesión Ordinaria de Cabildo del día 27 de febrero de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de La Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, el día 13 de diciembre de 2018, bajo el Sello Electrónico de Registro, bajo el Folio Plan Desarrollo 014/0023.

7. De lo anterior se desprende que el suelo urbano es aquel que ya forma parte del tejido de la ciudad, por lo que el suelo urbanizable representa una oportunidad para el crecimiento planificado de la misma, ya que, al no encontrarse dentro de áreas protegidas ni ser considerado un espacio de valor ambiental como las áreas naturales, puede ser destinado al desarrollo urbano, esto permite a la ciudad tener un crecimiento de infraestructuras, viviendas y servicios, siguiendo los criterios de ordenamiento territorial y sostenibilidad.

8. A través de los escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento, signados por las ciudadanas María Araceli González Ramos y Camila González Ramos, solicitan la asignación de uso de suelo para el predio urbano ubicado en calle Felipe Luna Sur número 27, Barrio “La Cruz”, Colonia Centro, identificado con clave catastral 14 01 001 02 010 059, Delegación Municipal Centro Histórico; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **56/DAI/2025**.

9. Se acredita la propiedad, mediante la escritura pública 17,969, de fecha 09 de abril de 1999, pasada ante la fe del licenciado Sergio Alcocer Muñoz, en ese entonces notario público titular de la notaría pública número 11, de la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 77855/2, de fecha 06 de junio de 2024.

10. Derivado de la presente solicitud y en virtud del beneficio que resulte de la misma, en apego a la promoción y cumplimiento al derecho a la ciudad y al derecho a la propiedad urbana, las solicitantes se obligan a asumir las responsabilidades con el Municipio y la sociedad, cumpliendo con las condicionantes estipuladas en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

11. A través del oficio **SAY/DAI/548/2025**, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, perteneciente a la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano, la emisión del dictamen técnico correspondiente, misma que a través del oficio **SDU/DAFI/DV/0036/2025**, remite el dictamen técnico con folio **041/2025**, del cual se desprende lo siguiente:

“...NORMATIVIDAD:

1. 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 en 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 verificó que el predio cuenta con uso de suelo Habitacional Zona de Monumentos (HZM2).

2. El Programa de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, considera objetivos, políticas y estrategias para el desarrollo de las zonas que integran el instrumento de planeación urbana, entre las cuales se destacan como parte de los objetivos específicos en el sector turístico: Ampliar el potencial turístico de la zona para distribuir una mayor oferta de servicios y actividades, mejorando el potencial de los barrios tradicionales.

3. Adicionalmente se considera el fomentar la inversión privada en proyectos turísticos que fortalezcan el desarrollo económico.

PROPUESTA:

4. Las solicitantes manifiestan en su escrito de petición la intención de destinar el inmueble para ofrecer el servicio de hotel boutique.

5. Se presenta propuesta que considera un proyecto desarrollado en dos niveles que considera los siguientes espacios:

Planta baja: Patio central, recepción, sala de estar, cocina, alacena, patio de servicio cuarto de lavado, 7 habitaciones, terraza, alberca, baño, área de escaleras.

Segundo nivel: tres habitaciones, gimnasio, área de escalera.

ENTORNO:

6. El inmueble se localiza al interior del perímetro “A” de la declaratoria de la Zona de Monumentos Históricas y en las inmediaciones en un radio aproximado de 550 metros a la ubicación del inmueble, se localizan diversos puntos de interés turístico como: espacios culturales, museos, teatros, galerías de arte, templos y conventos como el templo y convento de la Cruz, el panteón de los Queretanos ilustres, el Acueducto de Querétaro, así como comercios de diferentes giros, así como restaurantes y servicios

7. Sobre la calle Felipe Luna, si bien se cuenta con edificaciones que aún conservan el uso habitacional, un gran porcentaje de las mismas son destinadas a actividades comerciales y de servicios en su sección comprendida entre las calles Independencia y 5 de Mayo, las cuales sirven de conexión con diversos puntos de interés existentes en las inmediaciones a la ubicación del inmueble.

8. La calle Felipe Luna cuenta con banquetas y guarniciones de adoquín de cantera al igual que el arroyo vehicular, cuenta con servicios de infraestructura y servicios a nivel de red hidráulica, sanitaria, eléctrica y alumbrado público, además de contar con servicio de transporte público continuo sobre Avenida Ignacio Zaragoza, ubicándose la parada de transporte público más cercana a una distancia aproximada de 350 metros al sur del predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio ubicado en calle Felipe Luna Sur Núm. 27, Barrio "La Cruz", Colonia Centro, que cuenta con clave catastral 14 01 001 02 010 059 y superficie de 1,087.00 m², cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que se considere otorgar el cambio de uso de suelo a Habitacional Mixto Zona de Monumentos (HMZM2) consideradas en el Programa de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro que considera objetivos, políticas y estrategias para el desarrollo de la zona, destacando como parte de los objetivos específicos en el sector turístico el ampliar el potencial turístico de la zona para distribuir una mayor oferta de servicios y actividades, mejorando el potencial de los barrios tradicionales, así como fomentar la inversión privada en proyectos turísticos que fortalezcan el desarrollo económico. No obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades apruebe lo solicitado y en caso de ser autorizado se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- El presente no aprueba el proyecto presentado y analizado, por lo que es necesario presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo y licencia de construcción que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación considerada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, Código Urbano del Estado de Querétaro y Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas, 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 dicha entidad, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción 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.
- Obtener el visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia respecto al proyecto a desarrollar al encontrarse al interior del perímetro "A" de la declaratoria de la Zona de Monumentos Históricos.
- 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 del Medio Ambiente y/o la Secretaría de Servicios Públicos Municipales a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por las dependencias en beneficio del medio ambiente de la ciudad, o bien en la habilitación de espacios públicos, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, para lo cual debe presentar evidencia de cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro 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 el uso de suelo, densidad de población y parámetros de construcción asignados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro 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 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.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- 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 y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe llevar a cabo el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento..."

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico referido en el **considerando 11** del presente acuerdo, y 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..."**, así como a los artículos 28, 34 y 36 del reglamento en mención; la Secretaría del

Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1252/2025, de fecha 17 de junio de 2025, 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.”*

13. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, 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, se considera viable la asignación de uso de suelo para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 02 010 059, Delegación Municipal Centro Histórico, como en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, de este Instrumento.

Por lo expuesto, y con base en la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y su área técnica, así como el análisis, estudio y dictamen técnico, realizado por la misma, en la que resalta que el predio cuenta con las condiciones para que se lleve a cabo la presente autorización y de conformidad con lo estipulado en los artículos 14, 28, 34 y 36 del Reglamento interior del Ayuntamiento, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, sometió a consideración del Honorable Ayuntamiento.”

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de junio de 2025, en el Punto 4, Apartado IV, Inciso 10, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA la asignación de uso de suelo para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 02 010 059, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, las solicitantes dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberán solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. 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 35 de la Ley ya referida. Es obligación de las solicitantes presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y la Dirección de Ingresos.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, con cargo a las solicitantes, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO. Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, las solicitantes deberán coordinarse con la Secretaría de Medio Ambiente, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por las dependencias a favor del medio ambiente de la ciudad,

participando de manera proporcional, debiendo presentar evidencia de cumplimiento ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, de conformidad con el **considerando 11** del presente acuerdo.

QUINTO. Las solicitantes deberán dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, citado dentro del **considerando 11** del presente Instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano, constancia de cada uno de los cumplimientos.

SEXTO. Las solicitantes deberán 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 la presente autorización, lo anterior de conformidad con lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano, para que a través de la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico citado en el **considerando 11** del presente Acuerdo.

OCTAVO. Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Dirección Jurídica y Consultiva del Municipio de Querétaro, en el ámbito de su competencia a realizar cualquier tipo de trámite derivado de la presente autorización, así mismo remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

NOVENO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, podrá dar lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

TRANSITORIOS:

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo a las solicitantes, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Urbano, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Medio Ambiente, Dirección Municipal de Protección Civil, Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, Dirección de Ingresos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Catastro Municipal, Dirección Jurídica y Consultiva, Delegación Municipal Centro Histórico y a las ciudadanas María Araceli González Ramos y Camila González Ramos."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE JUNIO DE 2025, 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 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;

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de junio de 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza el incremento de densidad para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 03 024 040, Delegación Municipal Centro Histórico**, 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; ARTÍCULO 28 PRIMER PÁRRAFO DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 27 SEGUNDO PÁRRAFO, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULOS 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 11, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, menciona que corresponde a los Municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.
4. Las modificaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, pueden ser solicitadas por toda aquella persona que acredite su interés, basadas en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
5. Por su parte el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que la autoridad competente podrá autorizar el incremento de densidad 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.
6. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Plan de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Plan de Desarrollo 014/0023, de fecha 13 de diciembre de 2018.

7. De lo anterior se desprende que el suelo urbano es aquel que ya forma parte del tejido de la ciudad, por lo que el suelo urbanizable representa una oportunidad para el crecimiento planificado de la misma, ya que, al no encontrarse dentro de áreas protegidas ni ser considerado un espacio de valor ambiental como las áreas naturales, puede ser destinado al desarrollo urbano, esto permite a la ciudad tener un crecimiento de infraestructuras, viviendas y servicios, siguiendo los criterios de ordenamiento territorial y sostenibilidad.

8. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el C. Francisco Javier Reyes Madrigal copropietario y representante legal de los señores Raymundo, Porfirio, Miguel Ángel, Rafael, Ricardo, María Eugenia, José Luis y Rosa Elena todos de apellidos Reyes Madrigal, solicita el incremento de densidad para el predio ubicado en Avenida Ignacio Zaragoza número 90-A, Colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico, identificado con clave catastral 14 01 001 03 024 040, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **51/DAI/2025**.

9. Se acredita la propiedad y la personalidad jurídica, con los siguientes instrumentos públicos respectivamente:

a) Se acredita la propiedad, mediante la escritura pública 200, de fecha 8 de julio de 2019, pasada ante la fe del licenciado Sergio Padilla Macedo, Notario Público Titular de la Notaría número 1, de la Ciudad de Amealco de Bonfil, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 613887/2, en fecha 8 de noviembre de 2019.

b) Se acredita la personalidad jurídica mediante las escrituras públicas número 201, de fecha 8 de julio de 2019, pasada ante la fe del licenciado Sergio Padilla Macedo, Notario Público Titular de la Notaría número 1, de la Ciudad de Amealco de Bonfil, Estado de Querétaro, y el instrumento notarial número 398, de fecha 15 de noviembre de 2023, pasada ante la fe del licenciado Álvaro Rodríguez de la Vega, Notario Público Titular de la Notaría número 12, de la Ciudad de San Juan del Río, Estado de Querétaro.

10. Derivado de la presente solicitud y en virtud del beneficio que resulte de la misma, en apego a la promoción y cumplimiento al derecho a la ciudad y al derecho a la propiedad urbana, el apoderado solicitante se obliga a asumir las responsabilidades con el Municipio y la sociedad, cumpliendo con las condicionantes estipuladas en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

11. A través del oficio **SAY/DAI/595/2025**, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, perteneciente a la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano, la emisión del dictamen técnico correspondiente, misma que a través del oficio **SDU/DAFI/DV/0035/2025**, remite el dictamen técnico con folio **040/2025**, del cual se desprende lo siguiente:

“...NORMATIVIDAD:

1. *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 de Desarrollo 014/0023 de fecha 13 de diciembre de 2018, se verificó que el predio cuenta con uso de suelo Mixto Zona de Monumentos (MZM2).*

2. *El Programa de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, considera objetivos, políticas y estrategias para el desarrollo de las zonas que integran el instrumento de planeación urbana, entre las cuales se destacan como parte de las estrategias el revertir el despoblamiento humano de la zona, situación que se ha manifestado desde 1990 y se ha incrementado en la última década, situación que es necesaria revertir y para lo cual se consideran las siguientes acciones:*

1. *Apoyo al incremento de la vivienda en la zona de monumentos históricos, barrios tradicionales y zonas de transición, mediante una política de redensificación de la zona, con base en los siguientes aspectos.*

- *Ocupación de vivienda deshabitada.*
- *Saturación de baldíos con proyectos de vivienda plurifamiliar.*
- *Desarrollos de usos mixtos con vivienda en plantas altas sobre Corredores Urbanos.*

2. *Conservación del carácter barrial de los asentamientos existentes mejorando las condiciones actuales de los barrios y controlando la presencia de usos comerciales y de servicios de alto impacto.*

3. *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.*

4. *Aprovechamiento de baldíos y remanentes urbanos de las zonas de transición, Barrios de la otra banda y Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos.*

5. *Impulso a programas de vivienda, mediante normatividad de uso habitacional obligatorio en las zonas de uso mixto.*

3. El programa considera diversas normas de aplicación para predios que se localizan dentro del perímetro considerado en el instrumento de planeación urbana. Una de las normas aplicables para el predio es la Norma 1: Sobre Vialidades, la cual señala que:

Las normas sobre vialidades se refieren a los aspectos específicos de usos del suelo y restricciones, para tramos de vialidad.

Para el predio, aplica la Norma E – F Avenida Ignacio Zaragoza y aplica para los predios que cuentan con frente a Avenida Zaragoza en su sección que comprende de calle 20 de Noviembre a Nicolás Campa.

La Norma refiere que para predios con zonificación MZM 2 que no cuenten con monumentos históricos, se les permite un nivel adicional remetido, el cual su altura máxima será de 3.5 metros, adicionalmente debe estar remetido a una distancia de 7 metros del frente del predio, paralelo al eje de la avenida, a lo cual se da cumplimiento conforme al proyecto presentado.

4. El promotor en su escrito de petición refiere que pretende un cambio de densidad para construir 18 departamentos y para lo cual presenta una propuesta de proyecto que considera dos edificaciones una de 2 niveles con 6 viviendas distribuyendo 3 viviendas por nivel. Una edificación de tres niveles que considera 4 viviendas por nivel.

5. Se proponen dos prototipos de vivienda:

Prototipo 1 para tres viviendas que contarían con los siguientes espacios: Sala, Comedor, Cocina, una recámara con vestidor y un baño completo.

Prototipo 2 para 15 viviendas que contaría con los siguientes espacios: Sala, Comedor, Cocina, una recámara con baño-vestidor, una recámara con baño y un medio baño.

ENTORNO:

6. En la zona en la que se ubica el inmueble, predominan las actividades comerciales y de servicios y se localiza al interior del perímetro "A" de la declaratoria de la Zona de Monumentos Históricos. En las inmediaciones al inmueble y a una distancia no mayor a 500 metros se ubican instituciones educativas, instalaciones culturales, mercados, hospitales, tiendas de autoservicio y espacios para la recreación.

7. El predio cuenta con frente a Avenida Ignacio Zaragoza, vialidad primaria regional que sirve de conexión entre la zona oriente y poniente de la ciudad, vialidad desarrollada en seis carriles a contraflujo, separados por un camellón central. El arroyo vehicular se genera a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación. Al frente del predio cuenta con banqueta de sección peatonal mayor a 1.50 metros y guarniciones de adoquín de cantera. La zona cuenta con infraestructura y servicios urbanos de red hidráulica, sanitaria, eléctrica, alumbrado público, y servicio de transporte público continuo sobre Avenida Ignacio Zaragoza, estando la parada de transporte público más cercana a una distancia aproximada de 100 metros al oriente del predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio ubicado en Avenida Zaragoza Poniente N° 90-A, en la Colonia Centro con clave catastral 14 01 001 03 024 040 y superficie de 1,219.25 m², cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que se considere otorgar el incremento de viviendas para llevar a cabo un desarrollo habitacional en dos edificaciones de dos y tres niveles para construir 18 viviendas, lo cual es acorde a las políticas de desarrollo urbano consideradas en el Programa de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro que considera objetivos, políticas y estrategias para revertir el despoblamiento humano de la zona, no obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades apruebe lo solicitado y en caso de ser autorizado se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- El presente no aprueba el proyecto presentado y analizado, por lo que es necesario presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo y licencia de construcción que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación considerada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, Código Urbano del Estado de Querétaro y Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas, 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 dicha entidad, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.

- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción 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.

- Obtener el visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia respecto al proyecto a desarrollar al encontrarse al interior del perímetro "A" de la declaratoria de la Zona de Monumentos Históricos.

- 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 del Medio Ambiente y/o la Secretaría de Servicios Públicos Municipales a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por las dependencias en beneficio del medio ambiente de la ciudad, o bien en la habilitación de espacios públicos, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, para lo cual debe presentar evidencia de cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro 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 el uso de suelo, densidad de población y parámetros de construcción asignados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro 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 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.

- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- 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 y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe llevar a cabo el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...".

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico referido en el **considerando 11** del presente Acuerdo, y 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..."**, así como a los artículos 28, 34 y 36 del reglamento en mención; la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1252/2025, de fecha 17 de junio 2025, 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."*

13. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, 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, se considera viable el incremento de densidad para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 03 024 040, Delegación Municipal Centro Histórico, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, de este Instrumento.

Por lo expuesto, y con base en la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y su área técnica, así como el análisis, estudio y dictamen técnico, realizado por la misma, en la que resalta que el predio cuenta con las condiciones para que se lleve a cabo la presente autorización y de conformidad con lo estipulado en los artículos 14, 28, 34 y 36 del Reglamento interior del Ayuntamiento, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, sometió a consideración del Honorable Ayuntamiento".

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de junio del 2025, en el Punto 4, Apartado IV, inciso 8, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA el incremento de densidad para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 03 024 040, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promovente dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. 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 35 de la Ley ya referida. Es obligación del solicitante, presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y la Dirección de Ingresos.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, con cargo al solicitante, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO. Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretendan llevar a cabo, el solicitante deberá coordinarse con la Secretaría de Medio Ambiente, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por las dependencias a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional, debiendo presentar evidencia de cumplimiento ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, de conformidad con el **considerando 11** del presente Acuerdo.

QUINTO. El solicitante deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, relacionado dentro del **considerando 11** del presente Instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano, constancia de cada uno de los cumplimientos.

SEXTO. El solicitante deberá 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 la presente autorización.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano, para que a través de la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico relacionado en el **considerando 11** del presente Acuerdo.

OCTAVO. Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Dirección Jurídica y Consultiva del Municipio de Querétaro, en el ámbito de su competencia a realizar cualquier tipo de trámite derivado de la presente autorización, así mismo remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

NOVENO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, podrá dar lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación.

TRANSITORIOS:

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al apoderado y copropietario solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Urbano, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Medio Ambiente, Dirección Municipal de Protección Civil, Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, Dirección de Ingresos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Catastro Municipal, Dirección Jurídica y Consultiva, Delegación Municipal Centro Histórico, y el C. Francisco Javier Reyes Madrigal en su carácter de copropietario y representante legal."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE JUNIO DE 2025, 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 DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de septiembre de 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, así como la Asignación de Parámetros Normativos, para el predio identificado con clave catastral 14 03 061 65 215 141, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

“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; ARTÍCULO 28 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIONES VIII Y XV 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; 33 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 Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacionales 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 la posibilidad de su modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. 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.

7. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001.

8. A través de los escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 4 de julio y 27 de agosto de 2024, ambos signados por la licenciada Aline Rivera Domínguez, en su carácter de Representante Legal del C. Pablo Humberto Corona Artigas, solicita el Cambio de uso de suelo de conservación agropecuaria (CA), a uso comercial y de servicios densidad muy alta (CS-Mat), así como la asignación de parámetros normativos, respecto al coeficiente de ocupación de suelo (COS) de 0.6, coeficiente de utilización de suelo (CUS) de 1.8, altura máxima de construcción de 10.50 metros y área libre de 0.4, para la Parcela 28 Z-1 P1/1, del Ejido el Nabo, identificada con clave catastral 14 03 061 65 215 141, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente **034/DAI/2024**.

9. La solicitante acredita la propiedad del inmueble, y su personalidad a través de los siguientes documentos:

- a) Mediante el Título de Propiedad número 000001002615, de fecha 7 de junio de 2021, acredita la propiedad de la Parcela 28 Z-1 P1/1, del Ejido el Nabo, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00708891/0001, de fecha 15 de mayo de 2024.
- b) A través de la escritura pública número 52,155, pasada ante la fe del licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, notario público titular de la notaría pública número 32, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, acredita su personalidad.

10. Derivado de la presente solicitud y en virtud del beneficio que resulte de la misma, en apego a la promoción y cumplimiento al derecho a la ciudad y al derecho a la propiedad urbana, el propietario se obliga a asumir las responsabilidades con el Municipio y la sociedad, cumpliendo con las condicionantes estipuladas en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

11. A través del oficio número **SAY/DAI/967/2024**, de fecha 10 de julio de 2024, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el mismo con folio **080/24**, a través del oficio **SEDES/DDU/COU/0600/2024**, recibido con fecha 04 de septiembre de 2024, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Presenta Título de Propiedad Núm. 000001002615 de fecha 7 de junio de 2021, de la Parcela 28 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, con superficie de 1-32-95.230 Has., a favor del C. Corona Artigas Pablo Humberto, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 00708891/0001, de fecha 15 de mayo de 2024.
2. A través de la escritura pública Núm. 52,155 de fecha 6 de marzo de 2024, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, notario titular de la Notaría Pública Núm. 32 de la demarcación notarial de Querétaro, comparece el C. Pablo Humberto Corona Artigas para efecto de otorgar un poder general para actos de administración y actos de dominio, limitado, respecto a la Parcela 28 Z-1 P1/1, a favor de los CC. Aline Rivera Domínguez y Eduardo Heriberto Rojas López.
3. De conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 74 del día 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio en estudio identificado como Parcela 28 de Ejido El Nabo, cuenta con uso de suelo Conservación Agropecuaria (CA).
4. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite informe de uso de suelo con folio IUS202401701 de fecha 22 de febrero de 2024, en el que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de Conservación Agropecuaria (CA), ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
5. De conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que la parcela se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental número 56, denominada “Valle de Santa Rosa Jáuregui, cuya política es de Aprovechamiento Sustentable.
6. El Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, mediante Memo IECC/MEMO/63/2024, envía a la Dirección de Desarrollo Urbano, la información respecto al dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, respecto a la Parcela 28 del Ejido El Nabo, en el que se señala lo siguiente:

1. Es actividad prioritaria del Estado la protección, conservación, restauración y sustentabilidad de los recursos naturales con que éste cuenta, en términos del Artículo 5 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, el Código Ambiental del Estado de Querétaro (CAEQ) en su artículo 5 fracción XXXVII define a la Política Ambiental, como el conjunto de principios, lineamientos, criterios e instrumentos ambientales, para orientar la estrategia y planeación del desarrollo; la formulación de programas y proyectos; la aplicación en las acciones; y la observancia en los derechos y obligaciones de la sociedad.

2. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo de conformidad con los artículos 3, 19 fracción IV y 25 fracciones XIII y XV de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en relación con los artículos 6 fracción I y 7 fracciones II y XV del CAEQ, es la autoridad en materia ambiental con competencia estatal para aplicar los principios e instrumentos de la política ambiental previstos en dicho ordenamiento legal, así como evaluar y resolver el impacto y el riesgo ambiental.

3. Conforme al artículo 2 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), los artículos 4 fracciones I, II, V y X, 69, 93 y 97 del CAEQ, los Programas Ordenamiento Ecológico del Territorio (POET), las Áreas Naturales Protegidas (ANP) y los Criterios de Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos (CRAAH) son de interés social y utilidad pública.

4. Para contribuir al logro de los objetivos de la conducción de la política ambiental, en la planeación del desarrollo del territorio, se deben considerar las políticas, los lineamientos y estrategias ambientales contenidas en los Programas de Ordenamiento Ecológico del Territorio, en términos de los artículos 15 y 17 de la LGEEPA, los artículos 2, 6 fracción VI, 10 fracción X, 34 fracciones III, VII, VIII y X, 45, 61 y 75 fracciones VI y XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU); 31 fracción III y 106 del Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEQ); y en relación con los artículos 12, 15, 68, 69, 84 fracción III, 85, 93, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 111 fracción VII, 126 fracción IV, 132 fracción VII, 137 fracción X, 139 fracción II, 167 fracción I, 180, 208 fracción IV, 210, 216, 217 fracción I, 218 fracción IV, y 361 fracción V del CAEQ.

5. Conforme al artículo 10 fracciones I y XVII del CAEQ, corresponde a los municipios del Estado formular, conducir y evaluar la política ambiental municipal, en congruencia con la que formulan los gobiernos estatal y federal; así como expedir, suspender, negar, condicionar o revocar las licencias, permisos y autorizaciones de uso de suelo y las licencias de construcción, operación o funcionamiento, según corresponda. Esta facultad deberá ejercerse de conformidad con el resultado de la respectiva evaluación en congruencia con el Ordenamiento Ecológico Regional o Local aplicable; así como al previo dictamen de la Secretaría, en los casos que afecte la política o los lineamientos ambientales, atributos y zonificación de una o varias Unidades de Gestión Ambiental del Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio.

6. El Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ), publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" con fecha del 05 de septiembre de 2022; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad de folio registral 00000100/0003 con fecha de 20 de octubre de 2022, es el instrumento de política ambiental consistente en la planeación y aplicación de medidas, cuyo objeto es regular, inducir y evaluar el uso del suelo y programar el manejo de los recursos naturales y de las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente, así como la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro, su posible recuperación y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.

7. De acuerdo a lo establecido en los artículos 15 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 15 y 93 del CAEQ, el ordenamiento ecológico será obligatorio para las autoridades y para los particulares, y su inobservancia será motivo de sanciones en los términos de este CAEQ, de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro (LPAEQ) y de las demás disposiciones jurídicas aplicables, sin perjuicio de las contempladas en la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Querétaro (LRAEQ) y en el Código Penal para el Estado de Querétaro (CPEQ). Es imperativo que quienes realicen obras o actividades que afecten o puedan afectar al ambiente, sean los obligados a prevenir, minimizar o reparar los daños que causen, así como asumir los costos que dicha afectación implique.

8. La evaluación de la congruencia del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro en el control y vigilancia del uso de suelo, se realiza a través del dictamen ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro; en el cual se evaluará la observancia y vinculación del ordenamiento ecológico con las obras y acciones relacionadas al aprovechamiento del territorio. Dicho dictamen es requisito indispensable para la inscripción de los cambios de uso de suelo en el Registro Público de la Propiedad, de conformidad con el artículo 95 del CAEQ.

II. CONSIDERACIONES GENERALES DEL PROYECTO

1. La "Parcela", de acuerdo al Sistema de Información Geográfica del modelo del POEREQ, se ubica en la UGA 79, denominada "Zona de aprovechamiento sustentable Centro - Norte del municipio de Querétaro", con una política de Aprovechamiento Sustentable (Figura 1).

2. La política de Aprovechamiento Sustentable, de acuerdo al Código Ambiental del Estado de Querétaro en su artículo 85 fracción IV, ha sido asignada a todas las Unidades que por sus características físicas y biológicas son apropiadas para el aprovechamiento y manejo de sus recursos, preferentemente para la consolidación de las actividades primarias; siempre que se considere la disponibilidad y resiliencia en el manejo de los recursos, así como el mantenimiento de su biodiversidad.

3. Los lineamientos aplicables a la "Parcela", para lograr la congruencia con el POEREQ, según las políticas ambientales de la 136, así como el uso pretendido son: LG01, LG02, LG03, LG04, LG05, LG06, LG07, LG08, LG09, LAS01, LAS02, LAS03, LAS04, LAS05, y deberán observarse los lineamientos respectivos al uso pretendido que en este caso son los de índole urbano LDU01, LDU02, LDU03, LDU04, LDU05 y LDU06.

Figura 1. Ubicación espacial de la "Parcela" respecto al POEREQ

III. DICTAMEN AMBIENTAL

PRIMERO.

Que el predio respecto del cual se solicita el Dictamen ambiental mediante oficio SEDESU/DMA/1358/2024 se localizan en la UGA 79, denominada "Zona de aprovechamiento sustentable Centro - Norte del municipio de Querétaro", con una política de Aprovechamiento Sustentable. Por lo que, un desarrollo de tipo urbano afecta la dinámica del territorio respecto a su política, lineamientos y atributos ambientales.

En la evaluación de la congruencia del ordenamiento ecológico regional en el control y vigilancia del uso del suelo, se considera que las obras o acciones asignadas para atender cada Lineamiento Ambiental, permiten resolver o disminuir, o en su caso mitigar o compensar la problemática y los conflictos ambientales identificados por la ejecución de la actividad en la UGA por lo que de acuerdo a los artículos 10 fracción XVII y 95 se considera que el APROVECHAMIENTO ES CONGRUENTE con la planeación establecida en el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ).

SEGUNDO.

La justificación del proyecto permite identificar, el compromiso de garantizar las metas de la UGA, con las obras o acciones propuestas para atender cada Lineamiento Ambiental establecidos para la UGA 79 (LG01, LG02, LG03, LG04, LG05, LG06, LG07, LG08, LG09, LAS01, LAS02, LAS03, LAS04, LAS05), que de acuerdo al estudio técnico son:

- Construcción de áreas verdes
- Programa de reforestación en parte alta de cuencas y protección de fragmentos forestales.
- Apoyo para establecimiento de ecotecias a realizar en la UGA No. 79
- Apoyo para acciones de restauración o mejoramiento de atributos ambientales a realizar en la UGA No. 79
- Tratamiento de aguas residuales

Es necesario mencionar que ya para la ejecución del posible proyecto, para el establecimiento de cada obra o acción propuesta deberá contar en el manifiesto de impacto ambiental, con la definición de tiempos, responsables, superficies y de ser necesario acuerdos y convenios de los dueños de los predios donde pretendan realizar obras de mitigación o compensación fuera del predio sujeto al dictamen.

TERCERO.

Que el predio este rodeado de zonas con usos urbanos ya reconocidos en el instrumento de planeación urbano vigente le permite incorporarse a la visión urbana de la región, pero hace necesario el total cumplimiento de las obras y acciones propuestas para los lineamientos de aprovechamiento sustentable LAS01, LAS02, LAS03, LAS04, LAS05, por lo que el proyecto queda condicionado a su realización a las etapas del desarrollo y cumplimiento de dichas obras y acciones.

Figura 2. Ubicación de las superficies con planeación para desarrollo urbano en el municipio de Querétaro, determinados en su instrumento de planeación urbano vigente

CUARTO.

El proyecto a ejecutar queda condicionado a atender el conjunto de normas, disposiciones, criterios, lineamientos, programas, acciones, políticas y medidas de desarrollo urbano, social y vivienda, a cargo del Poder Ejecutivo del Estado, de los gobiernos municipales y de los particulares, cuyos objetivos son reducir la huella ecológica, mejorar los resultados medioambientales y la calidad del entorno en las zonas urbanas y garantizar un medio de vida sano para la ciudadanía, reforzando la contribución del medio ambiente al desarrollo urbano sostenible y dando respuesta oportuna y eficaz a los desafíos de competitividad, equidad, y sustentabilidad por medio de la gestión de los asentamientos.

Debe incorporar y cumplir con los lineamientos expuestos en el artículo 98, 101 y 102, cualquier considerando que por la naturaleza del proyecto no se consideré, deberá justificarlo técnicamente.

Los criterios ambientales a cumplir en la ejecución del proyecto son:

CG02. La extracción, remoción, transporte o utilización de especies de flora y fauna silvestre por el aprovechamiento del territorio de cualquier actividad, deberán estar previamente autorizadas por la SEMARNAT o la autoridad competente, con especial atención a las endémicas y a las especies NOM.

CG03. Los proyectos que requieran la instalación de cercas, caminos, carreteras, deberán garantizar que éstas permitan el libre paso y la dispersión natural de la vida silvestre.

CG05. Durante la elaboración y ejecución de un programa para la restauración ecológica o compensación ambiental, se deberán integrar en las actividades a propietarios poseedores, organizaciones sociales, públicas o privadas, pueblos indígenas, gobiernos locales y demás personas interesadas.

CAH10. Los proyectos, obras y actividades que requieran remoción, poda, trasplante, limpieza de terrenos y desmonte de la vegetación presente en el territorio por aprovechar, deberán cumplir con la legislación y normatividad federal, estatal y municipal aplicable

CAH12. Las construcciones deberán priorizar el aprovechamiento óptimo de la energía renovable, tanto para la iluminación como para la climatización, por lo que se privilegiará la iluminación natural en todos los edificios, zonas comerciales, hoteles y complejos habitacionales. Además, los sistemas de iluminación deberán ser ahorradores de energía, favoreciendo las lámparas de LED y las lámparas fluorescentes, y las zonas comerciales y hoteles deberán contar con dispositivos automáticos de ahorro de energía, con sensores de presencia.

CAH15. En un plazo no mayor a un año contado, los fraccionamientos deberán contar con áreas verdes que representen al menos un 10% del total de la superficie del desarrollo que deberán contener como mínimo el equivalente a cinco árboles por cada 200 m² de superficie de vivienda, asimismo deberán contar con aljibes o cisternas que cubran la capacidad de almacenaje para sustentar el área, así como un sistema de riego (por aspersión, válvulas de acoplamiento rápido por goteo).

CAH16. Los estacionamientos descubiertos deberán contar cuando menos con un árbol por cada 3 cajones de automóviles; preferentemente con especies de la región.

CAH17. Se deberá construir o instalar estructuras para la captación de aguas pluviales con una capacidad mínima de al menos el 1% del promedio histórico de precipitación en el área, para ser usada en los servicios internos como el lavado de patios y banquetas, el riego de jardines, el lavado de vehículos automotores. Dicho volumen podrá ser contenido dentro de las estructuras de regulación pluvial que señale la autoridad competente.

CAH19. La reforestación de los predios urbanos deberá hacerse con especies nativas de la región o en su defecto especies frutales, esta condicionante deberá cubrir al menos el 70 % de la superficie destinada como áreas verdes; el 30% restante podrá ser con especies comerciales. La reforestación deberá cumplir con la normatividad aplicable.

CAH21. La reforestación de los predios urbanos deberá hacerse con especies nativas de la región o en su defecto especies frutales, esta condicionante deberá cubrir al menos el 70 % de la superficie destinada como áreas verdes; el 30% restante podrá ser con especies comerciales. La reforestación deberá cumplir con la normatividad aplicable.

CAH26. Se deberá restringir el tránsito de todo tipo de vehículos fuera de los caminos ya existentes durante la realización de los proyectos y obras.

CAH27. Durante las etapas de preparación y construcción de proyectos, deberá mantenerse en todo momento una plataforma para el mantenimiento de equipo y maquinaria, la cual deberá contar con la infraestructura necesaria para garantizar la no infiltración de materiales peligrosos al suelo.

CAH28. Los campamentos para trabajadores de la construcción del proyecto, deberán contar con servicios sanitarios, agua potable, un manejo ambientalmente adecuado de residuos generados, así como una estrategia de protección civil para atender cualquier contingencia. La documentación requerida que avale este criterio deberá ser anexada de forma complementaria.

QUINTO.

El presente dictamen ambiental solo aplica al objeto señalado en el oficio número IECC/849/2024, para la "Parcela 28", identificada con clave catastral 14 03 061 65 215 141, ubicada en el Ejido El Nabo, municipio de Querétaro, Qro., por lo que cualquier modificación al mismo, condiciona al particular y a la autoridad a solicitar nuevamente el dictamen ambiental.

7. Con base a lo anteriormente señalado, el Instituto de Ecología y cambio climático, manifiesta lo siguiente:

1. La parcela 28 del ejido El Nabo se ubica en la UGA 56 "Valle de Santa Rosa Jáuregui" con política de aprovechamiento sustentable en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ).

2.- El artículo 10 fracción XVII del Código Ambiental del Estado de Querétaro menciona que *"corresponde a los municipios expedir, suspender, negar, condicionar o revocar las licencias, permisos y autorizaciones de uso de suelo y las licencias de construcción, operación o funcionamiento, según corresponda. Esta facultad deberá ejercerse de conformidad con el resultado de la respectiva evaluación; en congruencia con el ordenamiento regional o local aplicable, la zonificación de los programas o planes parciales de desarrollo urbano, el atlas de riesgo estatal, el Programa Hídrico Estatal, así como atendiendo a lo dispuesto en las leyes, reglamentos, disposiciones administrativas y programas en materia ambiental. De igual forma, deberá observarse el previo dictamen de la Secretaría (SEDESU), en los casos que afecte la política o los lineamientos ambientales, atributos y zonificación de una o varias Unidades de Gestión Ambiental del Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio"*, por lo que para cualquier opinión de cambio de uso de suelo se debe solicitar el dictamen ambiental a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

Así mismo, la fracción VI del Código Ambiental del Estado de Querétaro refiere que corresponde a los Municipios del Estado y a las dependencias que determinen en sus reglamentos municipales determinar el uso y **cambio de uso de suelo** de conformidad con los programas de ordenamiento ecológico local, **en congruencia con el ordenamiento regional**.

3.- Mediante oficio IECC/849/2024 de fecha 14 de agosto de 2024, dirigido al Ing. Ricardo Javier Torres Hernández, Subsecretario de Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, se le solicitó la emisión del dictamen ambiental correspondiente, para la emisión de la opinión técnica que emite el Instituto de Ecología y Cambio Climático.

4.- En fecha 3 de septiembre de 2024 se recibió respuesta mediante oficio SEDESU/SSMA/1170/2024, que se fundamenta en los artículos 5 fracción XXXVII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, el Código Ambiental del Estado de Querétaro; 3, 19 fracción IV y 25 fracciones XIII y XV de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro; 34 fracciones III, VII, VIII y X, 45, 61 y 75 fracciones VI y XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 6 fracción I, 7 fracciones II y XV, 10 fracciones I y XVII, 12, 15, 68, 69, 84 fracción III, 85, 93, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 111 fracción VII, 126 fracción IV, 132 fracción VII, 137 fracción X, 139 fracción II, 167 fracción I, 180, 208 fracción IV, 210, 216, 217 fracción I, 218 fracción IV, y 361 fracción V del Código Ambiental del Estado de Querétaro; 31 fracción III y 106 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Este oficio refiere que la evaluación de la congruencia del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ) en el control y vigilancia del uso de suelo, se realiza a través del dictamen ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro; en el cual se evaluará la observancia y vinculación del ordenamiento ecológico con las obras y acciones relacionadas al aprovechamiento del territorio. Al respecto, el DICTAMEN AMBIENTAL emitido por SEDESU refiere que el predio se localiza en la UGA 79, denominada "Zona de aprovechamiento sustentable Centro - Norte del municipio de Querétaro", con una política de Aprovechamiento Sustentable, por lo que, un desarrollo de tipo urbano afecta la dinámica del territorio respecto a su política, lineamientos y atributos ambientales. No obstante, en la evaluación de la congruencia del ordenamiento ecológico regional en el control y vigilancia del uso del suelo, se considera que las **obras o acciones asignadas para atender cada Lineamiento Ambiental, permiten resolver o disminuir, o en su caso mitigar o compensar la problemática y los conflictos ambientales identificados por la ejecución de la actividad en la UGA, por lo que de acuerdo a los artículos 10 fracción XVII y 95 se considera que el APROVECHAMIENTO ES CONGRUENTE** con la planeación establecida en el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ). Asimismo, la justificación del proyecto permite identificar, el compromiso de garantizar las metas de la UGA, con las obras o acciones propuestas para atender cada Lineamiento Ambiental establecidos para la UGA 79 (LG01, LG02, LG03, LG04, LG05, LG06, LG07, LG08, LG09, LAS01, LAS02, LAS03, LAS04, LAS05), que de acuerdo al estudio técnico son:

- *Construcción de áreas verdes.*
- *Programa de reforestación en parte alta de cuencas y protección de fragmentos forestales.*
- *Apoyo para establecimiento de ecotecnias a realizar en la UGA No. 79.*
- *Apoyo para acciones de restauración o mejoramiento de atributos ambientales a realizar en la UGA No. 79.*
- *Tratamiento de aguas residuales.*

Además, que el predio este rodeado de zonas con usos urbanos ya reconocidos en el instrumento de planeación urbano vigente le permite incorporarse a la visión urbana de la región, pero hace necesario el total cumplimiento de las obras y acciones propuestas para los lineamientos de aprovechamiento sustentable LAS01, LAS02, LAS03, LAS04, LAS05, por lo que el proyecto queda condicionado a su realización a las etapas del desarrollo y cumplimiento de dichas obras y acciones.

Por todo esto, el dictamen concluye que el proyecto a ejecutar queda condicionado a atender el conjunto de normas, disposiciones, criterios, lineamientos, programas, acciones, políticas y medidas de desarrollo urbano, social y vivienda, a cargo del Poder Ejecutivo del Estado, de los gobiernos municipales y de los particulares, cuyos objetivos son reducir la huella ecológica, mejorar los resultados medioambientales y la calidad del entorno en las zonas urbanas y garantizar un medio de vida sano para la ciudadanía, reforzando la contribución del medio ambiente al desarrollo urbano sostenible y dando respuesta oportuna y eficaz a los desafíos de competitividad, equidad, y sustentabilidad por medio de la gestión de los asentamientos y debe incorporar y cumplir con los lineamientos expuestos en el artículo 98, 101 y 102, cualquier considerando que por la naturaleza del proyecto no se consideré, deberá justificarlo técnicamente.

5.- Por lo anterior, y después de analizar el dictamen de SEDESU antes mencionado, se concluye que **el cambio de uso de suelo solicitado es CONGRUENTE** con la planeación establecida en el POEREQ, siempre y cuando se comprometa a garantizar las metas de la UGA No. 79 del POEREQ, con las obras o acciones propuestas para atender cada Lineamiento Ambiental del POEREQ; así como atender las estrategias y criterios de regulación ecológica del POELMQ que aplican a la UGA "56" para contribuir a mitigar o compensar la problemática y los conflictos ambientales, sin modificar su política de aprovechamiento sustentable.

8. Cabe señalar que respecto al escrito presentado por el promovente, en el cual manifiesta su interés de solicitar el cambio de uso de suelo a Comercial y de Servicios Densidad muy alta (CS-MAT), así como la asignación de los parámetros normativos respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8, altura máxima de construcción de 10.50 metros y área libre de .4, no se presenta una propuesta arquitectónica, con la distribución de espacios para el predio en estudio, por tal motivo no se permite conocer los alcances y las condiciones de los espacios al interior del inmueble, por lo que en caso de ser autorizado por el H. Ayuntamiento, éste debe dar cumplimiento con la normatividad vigente, así como lo referente al cumplimiento al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro, que incluya la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad y uso, conforme a los parámetros asignados y a los lineamientos del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. De visita a la zona para conocer las características del predio en estudio, se verificó que el predio, no cuenta con frente a vialidad reconocida, por lo que su acceso se da a través de caminos interparcelarios y de parcelas colindantes al oriente del predio en los cuales se llevan a cabo desarrollos habitacionales y a los cuales se da acceso a través de vialidades desarrolladas a base de concreto estampado encontrándose en buen estado de conservación, vialidad que sirve de acceso al fraccionamiento Gran Preserve, fraccionamiento en que se desarrolla vivienda de tipo residencial medio a medio alto, con vivienda unifamiliar desarrollada principalmente en dos niveles, cabe hacer mención que al interior de la parcela no se observó la existencia de servicios e infraestructura a nivel de red hidráulica y sanitaria, sin embargo se observó la existencia de red eléctrica así como alumbrado público en sus inmediaciones, al norte de la Parcela se localiza la Comunidad de San Isidro El Viejo, en la cual se genera una entremezcla de usos habitacionales de tipo rural, así como predios destinados a actividades comerciales y de servicio de tipo básico, observándose que al interior el predio se encuentra libre de construcciones, no obstante se observa que se llevaron a cabo trabajos de limpieza al interior del predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera que el predio identificado con la clave catastral 14 03 061 65 215 141 y que corresponde a la Parcela 28 Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo con superficie de 13,295.23 m², ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que dé así considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, considere la modificación de uso de suelo a uso de suelo Comercial y de Servicios (CS- Mat), así como la asignación de los parámetros normativos respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8, Altura máxima de construcción de 10.50 metros y área libre de 0.4, lo anterior derivado de las opiniones y consideraciones emitidas por el Instituto de Ecología y Cambio Climático del

Municipio de Querétaro, así como lo manifestado por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Estado; no obstante es facultad del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en uso de sus atribuciones, determinar sobre la autorización de lo solicitado, y en caso de que se apruebe la modificación de uso de suelo, 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 la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, debiendo garantizar la dotación al interior del predio para su actividad, ya que no se permitirá el uso de la vía pública, dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- El propietario del predio debe dotar al predio con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del mismo a las 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 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, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, en 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, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- El promotor debe garantizar el acceso al predio en estudio a través de una vialidad pública, reconocida, urbanizada y transmitida al Municipio de Querétaro y en caso de no contar con ella, debe adquirir la tierra que le garantice el acceso a su predio, debiendo obtener los permisos correspondientes para ejecutar la obra y dotar a la vialidad con la infraestructura necesaria para su operación y obtener el reconocimiento oficial de la misma, lo cual será a costa del propietario, debiendo transmitir a título gratuito y mediante escritura pública la misma a favor del municipio de Querétaro.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con el Instituto de Ecología y Cambio Climático 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 lo solicitado ante el H. Ayuntamiento de Querétaro, 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 normativos asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal 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 derechos por 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 al área emisora del pase de caja correspondiente.
- En caso de que, con el cambio de uso de suelo y la asignación a normatividad por zonificación solicitados genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta entre el propietario del predio con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- 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 del Promotor, 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 de la normatividad por zonificación solicitada.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
- 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.”

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, y 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, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita a través del oficio **SAY/2031/2024**, con fecha 18 de septiembre de 2024, 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.”

13. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contemplada en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 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, **se considera viable el cambio de uso de suelo, así como la asignación de parámetros normativos, para el predio identificado con clave catastral 14 03 061 65 215 141, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, de este instrumento.

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de septiembre del 2024, en el Punto 6, Apartado III, 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 el cambio de uso de suelo a uso comercial y de servicios, así como la asignación de parámetros normativos, para el predio identificado con clave catastral **14 03 061 65 215 141**, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, y lo estipulado en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la solicitante dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de Acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. 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 35 de la Ley ya referida. Es obligación de la solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público del Estado de Querétaro, con cargo a la solicitante, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el Transitorio Primero del presente Acuerdo.

CUARTO. La solicitante deberá presentar la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, debiendo garantizar la dotación al interior del predio para su actividad, ya que no se permitirá el uso de la vía pública, dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro.

QUINTO. El propietario del predio debe dotar al predio con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del mismo a las 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, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, del presente Acuerdo.

SEXTO. La solicitante deberá 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, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, del presente Acuerdo.

SÉPTIMO. La solicitante deberá obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, del presente Acuerdo.

OCTAVO. La solicitante, deberá 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, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, del presente Acuerdo.

NOVENO. La solicitante deberá garantizar el acceso al predio en estudio a través de una vialidad pública, reconocida, urbanizada y transmitida al Municipio de Querétaro y en caso de no contar con ella, debe adquirir la tierra que le garantice el acceso a su predio, debiendo obtener los permisos correspondientes para ejecutar la obra y dotar a la vialidad con la infraestructura necesaria para su operación y obtener el reconocimiento oficial de la misma, lo cual será a costa del propietario, debiendo transmitir a título gratuito y mediante escritura pública la misma a favor del municipio de Querétaro, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, del presente Acuerdo.

DÉCIMO. Dadas las características del proyecto y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, previo a solicitar autorizaciones para el proyecto, el propietario del inmueble deberá coordinarse con el Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro a fin de que participen de manera proporcional de Acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, en proyectos, programas y acciones ambientales que tengan considerados dichas instituciones a favor del medio ambiente, debiendo presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

DÉCIMO PRIMERO. La solicitante, deberá 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 uso de suelo asignado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

DÉCIMO SEGUNDO. La solicitante deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes referidas en el dictamen técnico citado en el **considerando 11, antecedente 6 y 7**, mismas se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen, debiendo presentar evidencia de su cumplimiento ante el Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, en los términos y condiciones que ahí mismo se señalan y de conformidad con lo señalado en el oficio **IECC/849/2024**, de fecha 14 de agosto de 2024.

DÉCIMO TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, de seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico citado en el **considerando 11**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO CUARTO. Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Consejería Jurídica en el ámbito de su competencia a realizar cualquier tipo de trámite referente a la presente autorización, así mismo a verificar el seguimiento del presente Acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO QUINTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, deberá dar lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

TRANSITORIOS:

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo a la solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII 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, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la C. Aline Rivera Domínguez, Apoderada Legal del C. Pablo Humberto Corona Artigas.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE SEPTIEMBRE DEL 2024, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.....

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

SIN TEXTO

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,

C E R T I F I C O

Que, en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 08 de julio del 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se reconoce como beneficiaria del finado **JOSÉ IGNACIO SIXTO MORALES DURÁN** a la ciudadana **M. JUANA RANGEL AGUILAR** y se aprueba iniciar el trámite de pensión por muerte.

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES II Y VIII, PÁRRAFO SEGUNDO, 127 FRACCIONES IV Y VI DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 126, 127, 128, 131, 132 BIS FRACCIONES I, II, III, IV y V, 144, 145, 147 FRACCIÓN II, I) DE LA LEY DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 47 FRACCIÓN IV Y V, 49, 50, FRACCIONES I Y III, 30 FRACCIÓN XXXVII Y PENÚLTIMO PÁRRAFO, 38 FRACCIÓN II, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 20 FRACCIONES VIII, IX, y XI, 28, 34 y 36 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; 4 FRACCIÓN IV Y 17 FRACCIONES III Y IV DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN DEL MUNICIPIO 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. Asimismo, el artículo 115 fracción VIII, párrafo segundo de nuestra Carta Magna, señala que las relaciones de trabajo entre los municipios y sus trabajadores, **se regirán por las leyes que expidan las legislaturas de los estados** con base en lo dispuesto en el Artículo 123 Constitucional y sus disposiciones reglamentarias.
3. De igual manera el artículo 127 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece el derecho de los servidores públicos de la Federación, de las entidades federativas, de los Municipios y de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, de sus entidades y dependencias, así como de sus administraciones paraestatales y paramunicipales, fideicomisos públicos, instituciones y organismos autónomos, y cualquier otro ente público de recibir una remuneración adecuada e irrenunciable por el desempeño de su función, empleo, cargo o comisión, que deberá ser proporcional a sus responsabilidades y fija las bases bajo las cuales se determina dicha remuneración, anual y equitativamente, en los presupuestos de egresos correspondientes, **contemplando en su fracción IV la negativa de conceder ni cubrir jubilaciones**, pensiones o haberes de retiro, ni liquidaciones por servicios prestados, como tampoco préstamos o créditos, **sin que éstas se encuentren asignadas por la ley, decreto legislativo, contrato colectivo o condiciones generales** de trabajo, instruyendo la fracción VI la obligación del Congreso de la Unión y las Legislaturas de las entidades federativas, en el ámbito de sus competencias de expedir las leyes para hacer efectivo el contenido del presente artículo y las disposiciones constitucionales relativas, y para sancionar penal y administrativamente las conductas que impliquen el incumplimiento o la elusión por simulación de lo establecido en este artículo.
4. Que la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, es de observancia general en el Estado de Querétaro de conformidad a lo establecido por el artículo 1 y rige las relaciones laborales para todos los trabajadores de los siguientes entes públicos: los Poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, órganos con autonomía constitucional, municipios, entidades de la Administración Pública Paraestatal del Estado y las correspondientes de los municipios.
5. La Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, en su artículo 2 define al trabajador como toda persona física que preste un servicio material, intelectual o de ambos géneros, en virtud del nombramiento que le fuere expedido, por el servidor público facultado legalmente para hacerlo, o por el hecho de figurar en las nóminas o listas de raya de los trabajadores al servicio del Estado.
6. El 05 de marzo de 2021, fue publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, la Ley que Reforma, Adiciona y Deroga diversas disposiciones de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, y Reforma Diversas Disposiciones de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, que plantea que cada ente público se encargue de procesar sus solicitudes de pensiones y jubilaciones, reconociendo y otorgando los derechos correspondientes a los trabajadores que laboren en ellos, respetando los principios de transparencia, rendición de cuentas y uso debido de los recursos públicos conforme a lo establecido por el artículo 134 constitucional.

7. De conformidad en lo dispuesto en el artículo 126 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, que refiere que el derecho a la jubilación y a la pensión por vejez o muerte, nace cuando el trabajador, el cónyuge, sus hijos, o a falta de éstos, concubina o concubino, se encuentren en los supuestos consignados en esta Ley y satisfagan los requisitos que la misma señala, estableciendo que los trabajadores que teniendo derecho a una jubilación o a una pensión por vejez, llegasen a fallecer, sus beneficiarios tendrán derecho a recibir la pensión por muerte, mediante los requisitos y procedimientos que señala la misma, y que en todo momento se deberán respetar los convenios laborales, en los supuestos que favorezcan a los trabajadores, tanto en solicitudes de jubilaciones como de pensiones.

8. En términos del artículo 127 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, todo trabajador que cumpla con los requisitos para obtener su jubilación o pensión por vejez, así como los beneficiarios que cumplan con los requisitos para obtener la pensión por muerte, de acuerdo al orden establecido en el artículo 144, podrán iniciar su trámite ante la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda.

9. En ese orden de ideas y de conformidad a lo previsto en el artículo 128 del ordenamiento señalado en el considerando antes referido la autorización de la jubilación o pensión de que se trate se emitirá, mediante **dictamen**, por la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda. De igual manera, el artículo en cita dispone que **la pensión por muerte se entenderá como el derecho de los beneficiarios a la continuidad inmediata después del fallecimiento del trabajador jubilado o pensionado**, del pago de las percepciones que le eran cubiertas o, en su caso, de los que, no teniendo dicha calidad, hayan cumplido con los requisitos que la ley establece para obtener su derecho de jubilación o pensión por vejez.

10. Al respecto, el artículo 131 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, señala que la edad y el parentesco de los trabajadores con sus familiares, se acreditarán en los términos de la legislación vigente.

11. De esta forma, cabe precisar que el artículo 132 Bis, párrafo tercero, fracciones I, II, III, IV y V de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, dispone que, para dar inicio al trámite de otorgamiento de jubilación o pensión, se deberá cumplir con el procedimiento siguiente:

I. El trabajador deberá presentar su solicitud de pensión o jubilación ante la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, ante el cual realice su trámite. Para el caso de pensión por muerte, la solicitud se presentará por los beneficiarios, en el orden que señala el artículo 144 de esta Ley.

II. La Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, deberá integrar el expediente con la solicitud y demás documentación con que cuente en sus archivos, y en el Registro de Antigüedad Laboral, relacionada con dicho trabajador.

III. Integrado el expediente, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de esta Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable, dentro de los diez días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, el cual formará parte del expediente.

Para el caso de que el trabajador, o beneficiarios en caso de pensión por muerte, no cumplan con los requisitos para que se le conceda la jubilación o pensión, la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, rechazará la solicitud respectiva. En este caso, se le notificará al interesado el **dictamen** respectivo.

IV. [...]

V. La **Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda**, una vez realizado el estudio de las observaciones a que se hace referencia en la fracción anterior, o si no hubo observaciones planteadas sobre el proyecto de dictamen, **emitirá el dictamen definitivo**, fundado y motivado, dentro del plazo señalado en la fracción III de este artículo.

12. En esta misma tesitura, el artículo 147 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establece que cuando se reúnan los requisitos para obtener los derechos de la jubilación, pensión por vejez o pensión por muerte, para iniciar los trámites correspondientes la Oficialía Mayor o equivalente del ente público que corresponda, deberá integrar el expediente con los siguientes documentos:

“II. Pensión por muerte:

- a) Copia simple de la **publicación del decreto** por el cual se concedió al trabajador la jubilación o pensión por vejez, en el supuesto de que se haya otorgado;
- b) Copia certificada del acta de defunción del trabajador;
- c) Solicitud por escrito de pensión por muerte de beneficiario o su representante legal dirigida al titular de la entidad correspondiente;
- d) Dos últimos recibos de pago del trabajador fallecido;

e) Constancia de ingresos, expedida por el Titular de recursos humanos u órgano administrativo equivalente que contenga los siguientes datos:

1. Nombre del trabajador fallecido;
2. Fecha de inicio y terminación del servicio;
3. Empleo cargo o comisión;
4. Calidad de trabajador, jubilado o pensionado;
5. Sueldo mensual y quinquenio mensual, o cantidad mensual que percibía por concepto de pensión por vejez o jubilación según el caso; y
6. Fecha de **publicación del decreto** en el que se le concedió la jubilación o pensión por vejez, en su caso.

f) Copia certificada del acta de matrimonio;

g) [...]

h) [...]

i) Para el caso de los beneficiarios de trabajadores de los Municipios, copia certificada del acuerdo de cabildo mediante el cual se le reconoce como beneficiario y se aprueba iniciar el trámite de la pensión por muerte.”

13. De lo anterior, resulta destacar que el artículo 147 fracción II, inciso i) de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establece como requisito para acceder al reconocimiento del derecho de la pensión por muerte en el caso de beneficiarios de trabajadores municipales, contar con copia certificada del **acuerdo de cabildo mediante el cual se le reconoce como beneficiario y se aprueba, iniciar el trámite de la pensión por muerte.**

14. En consecuencia, corresponde a la persona titular de la Secretaría del Ayuntamiento, acorde a las facultades que le confiere el artículo 47, fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, así como el numeral 20 fracción IX del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, **certificar** el acuerdo que expida el Ayuntamiento.

15. Por lo tanto y en relación a lo anterior, corresponde tramitar las solicitudes de pensiones y jubilaciones en el caso que nos ocupa a la **Secretaría de Administración** y la **Dirección de Recursos Humanos**, ambas del Municipio de Querétaro, atendiendo a lo dispuesto en los numerales 49 y 50 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y artículo 4 fracción IV y 17 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, que establecen las **facultades y atribuciones** de las mismas.

16. De conformidad a lo establecido en el artículo 144 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, **se otorgará pensión por muerte cuando fallezca el trabajador jubilado o pensionado**, o que, no teniendo esta calidad, haya cumplido con los requisitos que esta Ley establece para obtener el derecho a su jubilación o pensión por vejez, en el siguiente orden de beneficiarios:

“I. A la esposa o esposo del trabajador fallecido;

II. A falta de los anteriores, los descendientes menores de dieciocho años de edad, o en estado de invalidez que les impida valerse por sí mismos o de hasta veinticinco años solteros, en etapa de estudios de nivel medio superior o superior de cualquier rama del conocimiento en planteles oficiales o con reconocimiento oficial; y

III. A falta de éstos a la concubina o concubinario del trabajador fallecido”.

17. En relación con lo anterior, cabe precisar que en el caso concreto el artículo 144 fracción I de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, prevé como supuesto, para el otorgamiento del derecho de la pensión por muerte a la esposa o esposo del trabajador fallecido, de acuerdo al orden de preferencia de beneficiarios.

18. De conformidad por lo dispuesto en el artículo 145 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, los beneficiarios de trabajadores jubilados o pensionados que se encuentren en el supuesto del artículo 144 del mismo ordenamiento, tendrán derecho a una pensión equivalente a la percepción que estos venían percibiendo hasta antes de su fallecimiento.

19. En ese contexto en cumplimiento al artículo 132 Bis, párrafo tercero, fracción I, mediante oficio número DRH/DRL/1428/2025, presentado en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el 20 de junio del 2025, la Licenciada Claudia Berenice Campos Pérez, Directora de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, con fundamento en los artículos 126, 127, 128, 131, 132 Bis, 144, 145 y 147 fracción II inciso i)

de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, remite la solicitud de la ciudadana **M. JUANA RANGEL AGUILAR**, cónyuge superviviente del finado **JOSÉ IGNACIO SIXTO MORALES DURÁN**, quien era trabajador pensionado de este municipio, relativa a la pensión por muerte para ser sometida a consideración del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, para la emisión del acuerdo en el que se le reconozca como beneficiaria y se **apruebe iniciar** el trámite de la pensión por muerte a la cual adjunta documentales previstas como requisitos en el artículo 147 fracción II, incisos:

- a) Publicación del Decreto de fecha 03 de junio de 2005, por el cual se concedió al finado **JOSÉ IGNACIO SIXTO MORALES DURÁN**, pensión por vejez publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” con la cual se acredita que el mismo contaba con la calidad de pensionado.
- b) Copia certificada del acta de defunción la cual se identifica con el número 242, libro 2, oficialía 0001, con fecha de registro 08/06/2025 del Estado de Querétaro, signada por el Director del Registro Civil, con la cual se acredita el fallecimiento de quien en vida llevara el nombre de **JOSÉ IGNACIO SIXTO MORALES DURÁN**, quien falleció el 06 de junio del 2025.
- c) Solicitud de fecha 12 de junio del 2025, signada por la ciudadana **M. JUANA RANGEL AGUILAR**, relativa a la solicitud de pensión por muerte con la cual se acredita la condición de interesada.
- d) Dos últimos recibos de pago del trabajador fallecido con los cuales se acredita el salario que en vida percibía el extinto trabajador y el puesto de **pensionado** que ostentaba con este municipio.
- e) Constancia de ingresos de fecha 13 de junio del 2025, expedida por la Licenciada Claudia Berenice Campos Pérez, Directora de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, con la cual se acredita la cantidad mensual que percibía el finado por concepto de pensión.
- f) Copia certificada del acta de matrimonio número 00257, libro 2, Oficialía 0005 del Estado de Querétaro, signada por el Director del Registro Civil, con la que se acredita el vínculo matrimonial que unía a **M. JUANA RANGEL AGUILAR** y **JOSÉ IGNACIO SIXTO MORALES DURÁN**.

De la misma manera acompaña al oficio de solicitud la siguiente documentación:

- a) Copia simple de la identificación oficial de la peticionaria **M. JUANA RANGEL AGUILAR**.
- 20.** Por escrito de fecha 12 de junio de 2025, dirigido al Presidente Municipal, la ciudadana **M. JUANA RANGEL AGUILAR**, solicitó le sea concedida pensión por muerte, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 132 Bis, fracción I, de la Ley de Los Trabajadores del Estado de Querétaro, con el cual ha quedado acreditada la condición de interesada.
- 21.** Que la ciudadana **M. JUANA RANGEL AGUILAR**, contrajo matrimonio con **JOSÉ IGNACIO SIXTO MORALES DURÁN**, lo cual quedo acreditado mediante acta de matrimonio número 00257, libro 2, Oficialía 0005 del Estado de Querétaro, signada por el Director del Registro Civil.
- 22.** El 06 de junio del 2025, falleció, **JOSÉ IGNACIO SIXTO MORALES DURÁN**, tal y como quedó acreditado con el acta de defunción número 242, libro 2, oficialía 0001, con fecha de registro 08/06/2025 del Estado de Querétaro, signada por el Director del Registro Civil.
- 23.** Con fecha 13 de junio del 2025, la Licenciada Claudia Berenice Campos Pérez, Directora de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, emitió constancia de que **JOSÉ IGNACIO SIXTO MORALES DURÁN**, con número de empleado 11835, prestó sus servicios en este Municipio de Querétaro en los siguientes periodos: 1º del 14 de abril de 1983 al 16 de noviembre de 1998, y 2º del 19 de junio de 2000 al 11 de enero de 2005, desempeñando como último puesto laboral el de Auxiliar de Mantenimiento “C” en la Unidad de Mantenimiento de Centros y Parques Recreativos adscrito a la Secretaría de Gestión Delegacional, gozando de la licencia de pre pensión a partir del 12 de enero de 2005. Asimismo, hizo constar que con fecha 03 de junio de 2005 fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, decreto por el que se le concedió Pensión por Vejez, misma que disfruto hasta el 06 de junio del 2025, fecha en la que falleció, haciendo constar que el último importe mensual cobrado por el pensionado, fue de \$3,284.42 (TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 42/100 MONEDA NACIONAL), la cual contiene los datos exigidos en el inciso e), fracción II de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y con la cual, ha quedado acreditada la cantidad mensual que percibía el finado por concepto de pensión, radicándose el presente bajo el número de expediente **CHPCP/072/DPC/2025**.

24. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/1458/2025 de fecha 02 de julio del 2025 a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, para su estudio y discusión.

25. Derivado de lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, una vez analizada la solicitud presentada por **M. JUANA RANGEL AGUILAR**, y los documentos integrados por la misma en el expediente, para dar inicio al trámite de pensión por muerte y con fundamento en los artículos 126, 127, 128, 131, 132 Bis fracciones I, II, III, IV, 144 fracción I, 145, 147 fracción II inciso i) de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, 47, fracción IV, 49 y 50 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 20 fracción IX del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, 4 fracción IV y 17 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro y acorde a la solicitud remitida por la Dirección de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, resulta viable emitir el acuerdo de cabildo mediante el cual se reconoce como beneficiaria para efectos del otorgamiento de la pensión por muerte del finado **JOSÉ IGNACIO SIXTO MORALES DURÁN** a la Ciudadana **M. JUANA RANGEL AGUILAR** y se apruebe iniciar el trámite de la pensión por muerte.

26. En relación a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, considera viable emitir, para efectos del otorgamiento de la pensión por muerte, el acuerdo de cabildo mediante el cual se reconoce como beneficiario y se apruebe iniciar el trámite de la pensión por muerte...”

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 reconoce como beneficiaria del finado **JOSÉ IGNACIO SIXTO MORALES DURÁN** a la ciudadana **M. JUANA RANGEL AGUILAR** y se aprueba iniciar el trámite de pensión por muerte.

SEGUNDO. En términos de lo establecido en los artículos 47 fracciones IV y V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 20 fracciones VIII, IX y XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, expídase copia certificada del presente acuerdo e instrúyase a la Secretaría del Ayuntamiento para que remita certificación del mismo y el original de la solicitud a la Dirección de Recursos Humanos, para que continúe con los trámites correspondientes, relativos a la pensión por muerte que nos ocupa.

TERCERO. Se instruye a la persona titular de la Secretaría de Administración, para que a través del área que corresponda realice las gestiones necesarias a fin de efectuar el Pago de Marcha y demás prestaciones a las que se tenga derecho, en caso de no haberse realizado.

TRANSITORIOS:

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 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 la fecha de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración y de la Dirección de Recursos Humanos...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 4 FOJAS ÚTILES EL 09 DE JULIO DE 2025, EN LA CIUDAD DE 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, 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO Y EL ARTÍCULO 8 FRACCIÓN III DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO.

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 08 de julio del 2025, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se aprueba la creación de la Comisión Municipal para la Erradicación del Trabajo Infantil y Protección del Trabajo Adolescente en el Municipio de Querétaro y sus Reglas de Operación; el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 32 DE LA CONVENCIÓN SOBRE LOS DERECHOS DEL NIÑO; 1 Y 5 DEL CONVENIO NÚMERO 182 DE LA ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO (OIT) SOBRE LA PROHIBICIÓN DE LAS PEORES FORMAS DE TRABAJO INFANTIL Y LA ACCIÓN INMEDIATA PARA SU ELIMINACIÓN; 1, 4, 115 FRACCIÓN II, 123 APARTADO A, FRACCIONES II Y III DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 2 DE LA LEY GENERAL DE LOS DERECHOS DE NIÑAS, NIÑOS Y ADOLESCENTES; 3 PÁRRAFO TERCERO DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; 1 Y 2 DE LA LEY DE LOS DERECHOS DE NIÑAS, NIÑOS Y ADOLESCENTES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN I Y 38 FRACCIONES I Y XVII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 28, 34 y 36 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO; Y

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

1. Los derechos de las niñas, niños y adolescentes están consagrados en el orden internacional, nacional y local, conformando un marco jurídico especializado que impone obligaciones concretas y exigibles a las autoridades en sus respectivos ámbitos de competencia; la Convención sobre los Derechos del Niño, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas y ratificada por el Estado Mexicano establece en su artículo 32 la obligación de los Estados Parte de reconocer el derecho de la niñez contra la explotación económica y contra cualquier trabajo que pueda ser peligroso o nocivo para su salud, desarrollo físico, mental, espiritual, moral y social; es decir, de prohibir toda forma de trabajo que pueda resultar perjudicial para su desarrollo integral; en este mismo precepto se dispone la adopción de medidas legislativas, administrativas, sociales y educativas con el objeto de garantizar su cumplimiento efectivo.

2. Por su parte los artículos 1 y 5 del Convenio Número 182 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) sobre la Prohibición de las Peores Formas de Trabajo Infantil y la Acción Inmediata para su Eliminación, obliga a los Estados Miembros a implementar acciones urgentes para eliminar dichas prácticas, estableciendo mecanismos de vigilancia y cumplimiento normativo en consulta con las instituciones competentes y los sectores sociales involucrados.

3. Por otra parte 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.

4. En el Estado Mexicano, la reforma del 10 de junio de 2011 incorporó en el artículo 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos el deber de todas las autoridades de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos conforme a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad, obligándolas a prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos en los términos que determine la ley; asimismo, en su artículo 4 establece el principio del interés superior de la niñez como criterio primordial en todas las decisiones y actuaciones del Estado, garantizando de manera plena sus derechos fundamentales.

5. En el ámbito laboral, este mismo ordenamiento en su artículo 123 Apartado A, fracciones II y III, establece para los menores de dieciséis años quedan prohibidas las labores insalubres o peligrosas, así como la prestación de trabajo nocturno industrial y cualquier otro tipo de trabajo o actividad después de las diez de la noche; además señala que queda prohibida la utilización del trabajo de los menores de quince años, y que los mayores de esa edad y menores a dieciséis, tendrán como jornada máxima la de seis horas.

6. Aunado a lo anterior, el artículo 2 de la Ley General de los Derechos de Niñas Niños y Adolescentes establece que, para garantizar la protección de los derechos de niñas, niños y adolescentes, las autoridades en sus respectivos ámbitos de competencia realizarán las acciones y tomarán medidas, de conformidad con los principios establecidos en ese cuerpo normativo; debiendo adoptar un enfoque integral y transversal con perspectiva de derechos humanos en el diseño e implementación de políticas públicas, así como garantizar mecanismos de evaluación y seguimiento de las disposiciones normativas dirigidas a la protección de la infancia; en el ámbito local los artículos 1 y 2 de la Ley de los

Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes del Estado de Querétaro reproduce y refuerza los principios fundamentales de protección a la niñez y adolescencia, obligando a las autoridades estatales y municipales a establecer las bases generales para la participación de los sectores privado y social en las acciones tendientes a garantizar la protección, el goce y el ejercicio de los derechos de niñas, niños y adolescentes, así como a prevenir su vulneración, medidas como la prevención de la inserción temprana en el mercado laboral, evitar la deserción escolar de adolescentes trabajadores y generar alternativas educativas adecuadas a sus condiciones.

7. En consonancia con lo anterior, el artículo 3 párrafo tercero de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, prevé que en todas las decisiones y actuaciones del Estado se vele y cumpla con el principio del interés superior de la niñez, garantizando de manera plena sus derechos. Las niñas, niños y adolescentes tienen derecho a la satisfacción de sus necesidades de alimentación, salud, educación y sano esparcimiento para su desarrollo integral, estableciendo que ese principio deberá guiar el diseño, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas públicas dirigidas a la niñez, imponiéndole al Estado la obligación de otorgar facilidades a los particulares para que coadyuven al cumplimiento; promoverá el desarrollo integral de las personas jóvenes, a través de políticas públicas con enfoque multidisciplinario, garantizando sus derechos y su inclusión en el ámbito político, social, económico y cultural.

8. En virtud de lo anterior, mediante oficio SEDECO/206/2025 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en fecha 19 de junio de 2025, el Secretario de Desarrollo Económico, Lic. Alejandro Sterling Sánchez, solicitó poner a consideración del Honorable Ayuntamiento la creación de la Comisión Municipal para la Erradicación del Trabajo Infantil y Protección del Trabajo Adolescente en el Municipio de Querétaro, como un órgano colegiado interinstitucional de carácter permanente, que tendrá por objeto coordinar las políticas y acciones para prevenir y combatir las peores formas de trabajo infantil y protección del trabajo adolescente en el municipio, así como diseñar y dar seguimiento a los programas y acciones que deban llevarse a cabo anualmente, de conformidad con el ANEXO ÚNICO que adjunta a su documento; formándose para tal efecto el expediente CGyCNYA/073/DPC/2025.

9. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento remitió, mediante oficio SAY/1459/2025 de fecha 02 de julio de 2025, el expediente referido a las Comisiones Unidas de Gobernación y de la Niñez y Adolescencia para su estudio y consideración.

10. Con base en lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracciones I y XVII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de esas Comisiones para conocer el presente, analizaron esta situación y consideraron viable la creación de la Comisión Municipal para la Erradicación del Trabajo Infantil y Protección del Trabajo Adolescente en el Municipio de Querétaro y la aprobación de sus Reglas de Operación". 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 aprueba la creación de la Comisión Municipal para la Erradicación del Trabajo Infantil y Protección del Trabajo Adolescente en el Municipio de Querétaro y sus Reglas de Operación, en términos del Anexo Único el cual forma parte integral 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 Oficial 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.

TERCERO. Se instruye a la Secretaria 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 Particular del Municipio de Querétaro, Secretaría de Desarrollo Económico, Dirección General del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia SMDIF y del Instituto Municipal de Derechos Humanos e Inclusión Social.

ANEXO ÚNICO

REGLAS DE OPERACIÓN DE LA COMISIÓN MUNICIPAL PARA LA ERRADICACIÓN DEL TRABAJO INFANTIL Y PROTECCIÓN DEL TRABAJO ADOLESCENTE EN EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

Capítulo I Disposiciones Generales

Artículo 1. Se crea la Comisión Municipal para la Erradicación del Trabajo Infantil y Protección del Trabajo Adolescente en el Municipio de Querétaro, como un órgano colegiado interinstitucional de carácter permanente, que tendrá por objeto coordinar las políticas y acciones para prevenir y combatir las peores formas de trabajo infantil y protección del trabajo adolescente en el municipio, así como diseñar y dar seguimiento a los programas y actividades que deban llevarse a cabo anualmente.

Artículo 2. Para efectos del presente, se entenderá por:

- I. Ayuntamiento:** Ayuntamiento del Municipio de Querétaro;
- II. Comisión Municipal:** Comisión para la Erradicación del Trabajo Infantil y Protección del Trabajo Adolescente en el Municipio de Querétaro;
- III. Gaceta Oficial:** Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro;
- IV. Municipio:** Municipio de Querétaro;
- V. Plan Municipal:** Plan Municipal de Desarrollo de Querétaro;
- VI. Presidente:** Persona Titular de la presidencia de la Comisión para la Erradicación del Trabajo Infantil y Protección del Trabajo Adolescente en el Municipio de Querétaro;
- VII. Programa Municipal:** Programa para Prevenir y Combatir las Peores Formas de Trabajo Infantil en el Municipio de Querétaro;
- VIII. Reglas de Operación:** Las presentes Reglas de Operación de la Comisión Municipal para la Erradicación del Trabajo Infantil y Protección del Trabajo Adolescente en el Municipio de Querétaro;
- IX. Secretario Ejecutivo:** Persona Titular de la Secretaría Ejecutiva de la Comisión para la Erradicación del Trabajo Infantil y Protección del Trabajo Adolescente en el Municipio de Querétaro; y
- X. Trabajo peligroso:** Aquel que, por las condiciones en las que se realiza, presenta un alto riesgo de causar accidentes, lesiones graves o incluso la muerte a la persona trabajadora.

Artículo 3. Para efectos de estas Reglas de Operación, se entenderá por trabajo infantil a toda actividad económica o estrategia de supervivencia, remunerada o no, realizada por niñas, niños y adolescentes que no cumplen con la edad mínima de admisión al empleo; que no han finalizado la educación básica; que no han cumplido los 18 años si se trata de trabajo peligroso; o que afecta, como consecuencia, el desarrollo personal y emocional de los menores y el disfrute de sus derechos.

Artículo 4. Se comprenden dentro de las peores formas de trabajo infantil:

- I.** Todas las formas de esclavitud o las prácticas análogas a la esclavitud, como la venta y el tráfico de niños, la servidumbre por deudas y la condición de siervo, y el trabajo forzoso u obligatorio, incluido el reclutamiento forzoso u obligatorio de niños para utilizarlos en conflictos armados;
- II.** La utilización, el reclutamiento o la oferta de niños para la prostitución, la producción

- violencia sexual infantil análoga;
- III.** La utilización, el reclutamiento o la oferta de niños para la realización de actividades ilícitas, en particular la producción y el tráfico de estupefacientes, tal como se definen en los tratados internacionales pertinentes; y
 - IV.** El trabajo que, por su naturaleza o por las condiciones en que se lleva a cabo, es probable que dañe la salud, la seguridad o la moralidad de los niños.

Artículo 5. Las autoridades municipales brindarán a la Comisión Municipal la colaboración y el auxilio que ésta les requiera para el cumplimiento de sus funciones, proporcionando gratuitamente la cooperación técnica, información, certificaciones, constancias, documentos, copias y demás apoyo que resulte conducente.

Capítulo II De la Comisión Municipal

Artículo 6. La Comisión Municipal se integrará con los miembros siguientes:

- I.** Presidencia: Persona Titular de la Presidencia Municipal de Querétaro;
- II.** Secretaría Ejecutiva: Persona Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico;
- III.** Síndico o Regidor integrante del Ayuntamiento;
- IV.** Titular de la Procuraduría de Protección de Niñas, Niños y Adolescentes del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro; y
- V.** Titular del Instituto Municipal de Derechos Humanos e Inclusión Social.

El cargo de miembro de la Comisión Municipal es honorífico, no implica relación laboral, ni devengará remuneración, salario, o contraprestación alguna.

Artículo 7. Los miembros de la Comisión Municipal designarán a sus respectivos suplentes, los que actuarán en las ausencias de aquellos, previa notificación vía oficio al Secretario Ejecutivo de su carácter de suplentes. Los suplentes designados tendrán carácter permanente, con capacidad para la toma de decisiones.

Artículo 8. Podrán asistir a las sesiones de la Comisión Municipal con el carácter de invitados permanentes, con voz, pero sin voto, previa invitación del Presidente:

- I.** La persona titular de la Dirección General del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro;
- II.** Un representante de las instituciones educativas del municipio;
- III.** Un representante del sector empresarial local;
- IV.** Un representante de los trabajadores; y
- V.** Un representante de las organizaciones no gubernamentales dedicadas a la protección de los derechos de la niñez.

El Presidente en sesión previa, podrá acordar se invite a otras instancias y personalidades, cuando la temática que se aborde tenga relación con ellos, quienes, en su caso, únicamente tendrán derecho a voz.

Artículo 9. Corresponden a la Comisión Municipal las atribuciones siguientes:

- I.** Coordinar el diseño, definición, elaboración, ejecución y monitoreo de las políticas públicas, programas, planes, estrategias, manuales, modelos, protocolos y demás acciones generales y particulares conducentes al cumplimiento del objeto de las presentes Reglas de Operación;
- II.** Elaborar y actualizar un diagnóstico respecto de la realidad del trabajo infantil en el Municipio;
- III.** Elaborar el proyecto de Programa Municipal, de conformidad con los ordenamientos aplicables, así como coordinar su ejecución y monitoreo;
- IV.** Planear, programar, ejecutar las acciones de inspección y vigilancia para supervisar y garantizar el cumplimiento de los instrumentos referidos en la fracción I del presente artículo y demás normatividad nacional e internacional en la materia ratificada por el Estado Mexicano;
- V.** Exhortar a los empleadores, empresarios y sindicatos al cumplimiento estricto de la normatividad en materia de edad mínima para la admisión al empleo;
- VI.** Promover la vinculación y coordinación interinstitucional e intersectorial entre las dependencias y entidades del Ayuntamiento, para el cumplimiento de las atribuciones que les asigna estas Reglas de Operación y demás ordenamientos aplicables, así como impulsar el establecimiento de los enlaces respectivos que propicien la ejecución de dichas tareas públicas;
- VII.** Organizar actividades que hagan visible la problemática del trabajo infantil y su entorno, especialmente en el Día Internacional Contra el Trabajo Infantil;
- VIII.** Realizar actividades tendientes a sensibilizar a los habitantes del Municipio acerca de la importancia de que las niñas, niños y adolescentes permanezcan en el sistema educativo;
- IX.** Realizar actividades y campañas de difusión, divulgación y orientación sobre las funciones que ejerce;
- X.** Diseñar mecanismos de cooperación de la sociedad civil y de participación ciudadana que coadyuven al mejor cumplimiento del objeto de las presentes Reglas de Operación;
- XI.** Difundir los resultados obtenidos en los medios masivos de comunicación sobre los cambios en la tasa de población de menores ocupados laboralmente en relación con el índice de deserción escolar;
- XII.** Elaborar el Plan Anual de Trabajo de la Comisión Municipal, tomando en cuenta las propuestas que le entreguen sus diferentes miembros;
- XIII.** Turnar a sus miembros, los asuntos que juzgue convenientes, fijándoles un plazo máximo menor a sesenta días hábiles para que presenten el proyecto correspondiente;
- XIV.** Evaluar, aprobar y apoyar los proyectos y propuestas de asociaciones, sociedades civiles, instituciones de asistencia privada y organizaciones no gubernamentales, relacionadas con el objeto de las presentes Reglas de Operación; y
- XV.** Las demás que le confiera la persona titular de la Presidencia Municipal, las presentes Reglas de Operación, así como los ordenamientos aplicables.

Capítulo III De las Sesiones

Artículo 10. Corresponden al Presidente de la Comisión Municipal, las atribuciones siguientes:

- I.** Ejercer la representación de la Comisión Municipal;
- II.** Autorizar el proyecto de orden del día de las sesiones;
- III.** Presidir las sesiones y dirigir las actividades de la Comisión Municipal;

- IV.** Proponer a la Comisión Municipal para su aprobación, las políticas, planes, programas, presupuestos, informe de actividades y manuales administrativos;
- V.** Auxiliarse del Secretario Ejecutivo, para la organización, logística y desarrollo de las sesiones de la Comisión Municipal;
- VI.** Instruir al Secretario Ejecutivo, para que emita y haga llegar a los miembros de la Comisión Municipal, las convocatorias a sesiones, el orden del día y documentación concerniente;
- VII.** Coordinar, con el auxilio del Secretario Ejecutivo, el cumplimiento de los acuerdos adoptados, e informar al Pleno de la Comisión Municipal, los avances relativos; y
- VIII.** Las demás que le confiera la Comisión Municipal y aquéllas previstas en las leyes, reglamentos y en estas Reglas de Operación.

Artículo 11. Corresponden al Secretario Ejecutivo, las atribuciones siguientes:

- I.** Elaborar el proyecto del Plan Anual de Trabajo de la Comisión Municipal;
- II.** Auxiliar a la Comisión Municipal, a coordinar el diseño, elaboración y ejecución del Programa Municipal;
- III.** Elaborar y someter a la aprobación del Presidente el orden del día para las sesiones de la Comisión Municipal;
- IV.** Elaborar y emitir, por instrucciones del Presidente, las convocatorias de sesión de la Comisión Municipal, acompañando el orden del día y la documentación relativa a los asuntos por tratar;
- V.** Controlar el registro de los miembros de la Comisión Municipal y vigilar su permanencia, así como determinar la existencia del quórum de las sesiones y tomar lista de miembros presentes;
- VI.** Realizar el cómputo de los votos emitidos durante las sesiones;
- VII.** Llevar lista de oradores para cada asunto, y asignarles el uso de la voz;
- VIII.** Elaborar y suscribir junto con el Presidente, las actas de los acuerdos, dictámenes, opiniones o resoluciones que apruebe la Comisión Municipal, así como recabar las firmas de los miembros que participaron en las mismas;
- IX.** Dar seguimiento y ejecutar los acuerdos, dictámenes, opiniones o resoluciones que apruebe la Comisión Municipal;
- X.** Administrar, controlar y mantener actualizado el registro de las actas de la Comisión Municipal;
- XI.** Coadyuvar a la organización y dirección de las actividades de la Comisión Municipal;
- XII.** Celebrar, otorgar y ejecutar toda clase de actos y documentos inherentes al objeto de la Comisión Municipal; y
- XIII.** Las demás que le confiera la Comisión Municipal, las presentes Reglas de Operación, así como los ordenamientos aplicables.

Artículo 12. Los miembros de la Comisión Municipal tienen las atribuciones y obligaciones siguientes:

- I.** Asistir a las sesiones;
- II.** Proponer los temas de las sesiones;
- III.** Debatir y votar los proyectos de dictámenes, opiniones o resoluciones y demás asuntos competencia de la Comisión Municipal;
- IV.** Presentar la documentación correspondiente a los asuntos a tratar en las sesiones o la que le sea requerida por la Comisión Municipal;

JPE

- V. Cumplimentar en el ámbito de su competencia los acuerdos tomados por la Comisión Municipal;
- VI. Proporcionar los apoyos requeridos para cumplimentar el objeto de la Comisión Municipal;
- VII. Promover, en el ámbito de su competencia, la coordinación e implementación de las acciones necesarias para el cumplimiento de los acuerdos aprobados por el Pleno; y
- VIII. Las demás que les confieran las presentes Reglas de Operación, así como los ordenamientos aplicables.

Artículo 13. La Comisión Municipal sesionará ordinariamente por lo menos dos veces al año a convocatoria de su Presidente, y de manera extraordinaria las veces que fuese necesario a juicio de su Presidente o propuesta de más de dos de sus miembros.

Artículo 14. La Comisión Municipal sesionará válidamente con la asistencia de su Presidente y del Secretario Ejecutivo, y por lo menos la mitad más uno de sus miembros. De no integrarse el quórum a que se refiere el presente artículo, se convocará a una nueva sesión dentro de los cinco días hábiles siguientes; sin embargo, en todos los casos será indispensable contar con el quórum establecido, así como con la presencia del Presidente y del Secretario Ejecutivo para que la sesión pueda celebrarse válidamente.

Artículo 15. El Secretario Ejecutivo convocará a las sesiones, con tres días hábiles de anticipación por lo menos, a su celebración, tratándose de sesiones ordinarias y con cuando menos un día natural de anticipación para el caso de las extraordinarias. En ambas se indicará el carácter de las mismas y el orden del día a tratar.

En caso que la sesión convocada no pudiera llevarse a cabo en la fecha programada por caso fortuito o fuerza mayor, deberá celebrarse en los cinco días hábiles siguientes, sin necesidad de nueva convocatoria, notificándose a los miembros de la Comisión Municipal de la nueva fecha.

Artículo 16. Planteado a conocimiento un determinado asunto, se le dará lectura y el Presidente lo someterá a discusión. Cada integrante de la Comisión podrá intervenir hasta en tres ocasiones por cada asunto, con una duración máxima de cinco minutos por intervención. El derecho a participar en la discusión será garantizado para todos los miembros, respetando el orden en que soliciten el uso de la palabra.

Terminadas las intervenciones, el Presidente podrá declarar suficientemente discutido el punto o, de considerarlo necesario, ampliar la discusión conforme a los límites establecidos. Concluida la discusión, se procederá a la votación, asentándose el acta correspondiente.

Artículo 17. Las resoluciones y acuerdos se tomarán por mayoría de los miembros presentes, teniendo el Presidente o quien lo sustituya, voto de calidad en caso de empate, quedando obligados los demás integrantes a su cabal cumplimiento.

De cada sesión se levantará acta debidamente circunstanciada que será enviada oportunamente a los miembros de la Comisión Municipal.

Artículo 18. Los acuerdos de la Comisión Municipal se ejecutarán de conformidad con el ámbito de competencia y las disposiciones jurídicas que resulten aplicables a sus integrantes, así como de los mecanismos de colaboración y cooperación que se establezcan y la disponibilidad presupuestaria autorizada.

Capítulo IV De los Proyectos

Artículo 19. Los proyectos de acuerdo, dictámenes, opiniones o resoluciones que se sometan a consideración de la Comisión Municipal cumplirán los requisitos siguientes:

- I.** Nombre del documento en el que se mencione de manera detallada y concreta el contenido del mismo;
- II.** Numeración progresiva de las hojas que conforman el documento;
- III.** Número de expediente asignado al asunto de que se trate;
- IV.** Fundamentos legales con base en los que se emite el documento;
- V.** Relación de los actos que normaron y dirigieron el criterio para la emisión del documento;
- VI.** Motivos que formaron la convicción para emitir el proyecto relativo;
- VII.** Los puntos de acuerdo con proposiciones claras y precisas; y
- VIII.** Firma del total de los miembros participantes.

Los integrantes de la Comisión Municipal, para suscribir los proyectos a que se refiere este artículo, podrán hacerlo en sentido afirmativo o negativo.

Artículo 20. Se contará con un plazo de hasta sesenta días naturales contados a partir del siguiente al de la celebración de la sesión de dicha Comisión Municipal en que se hubiere asignado el asunto respectivo, y que se cuente con el total de la documentación requerida, para presentar los asuntos al Pleno de dicho cuerpo colegiado.

En caso que los asuntos tengan el carácter de urgente resolución, serán analizados y resueltos dentro de la sesión en que sean presentados.

Artículo 21. Si algún miembro de la Comisión Municipal, tuviere interés personal en algún asunto, dejará de conocer inmediatamente de éste, debiendo excusarse mediante escrito presentado ante el Secretario Ejecutivo.

El Secretario Ejecutivo incluirá la presentación de dicho escrito en el Orden del Día de la siguiente sesión, a efecto que el Pleno resuelva lo concerniente para la resolución del asunto.

Capítulo V Del Programa Municipal

Artículo 22. El Programa Municipal es el instrumento público y documento rector, que define el conjunto de políticas, acciones, lineamientos, mecanismos generales y particulares, tendientes a dirigir y encauzar la visión, las estrategias y actividades de gobierno del Ayuntamiento, en la prevención y combate a las peores formas de trabajo infantil en el Municipio, así como fomentar la participación de los sectores privado y social en dichas funciones gubernamentales, de conformidad con disposiciones de los ordenamientos normativos aplicables.

La vigencia del Programa Municipal no podrá exceder del que corresponda al Plan Municipal, aunque podrá contener consideraciones y proyecciones a largo plazo.

*J
AE*

Artículo 23. El Programa Municipal será ejecutado por la Secretaría de Desarrollo Económico, la que podrá auxiliarse de otras dependencias y entidades municipales, en los términos que establezcan los ordenamientos aplicables y estas Reglas de Operación.

Artículo 24. El Programa Municipal deberá cumplir con los requisitos siguientes:

- I.** Estar debidamente fundado y motivado;
- II.** Expresar la finalidad del Programa Municipal;
- III.** Guardar congruencia con los Planes Nacional, Estatal y Municipal de Desarrollo, con el Programa Nacional que en su caso se emita en la materia, así como con los ordenamientos aplicables;
- IV.** Identificar a la población objetivo del Programa Municipal, así como la dinámica que ha tenido en orden a su desenvolvimiento en los factores económico, laboral, familiar, demográfico, sociológico, ocupacional y demás variables conducentes que, a juicio de la Comisión Municipal, sea necesario considerar;
- V.** Contener un diagnóstico analítico de la situación que la prevención y combate a las peores formas de trabajo infantil guardan en el Municipio, que permita conocer e identificar la problemática y demás puntos críticos que presente, así como los mecanismos e instrumentos para solventarlos;
- VI.** Metas y objetivos trazados para fortalecer y mejorar la prevención y combate que las peores formas de trabajo infantil guardan en el Municipio; para promover la participación en la materia, de los sectores privado, social y académico del municipio, así como para difundir y afianzar la cultura en la materia, entre dichos sectores;
- VII.** Contener los plazos de corto, mediano y largo alcance, para el cumplimiento de las metas y objetivos mencionados en la fracción VI del presente artículo, así como los mecanismos, instrumentos, estrategias y líneas de acción para lograrlos;
- VIII.** Establecer las formas y necesidades de capacitación y profesionalización en la materia, para los servidores públicos de las dependencias y entidades de la Administración Pública municipal que tengan competencia relacionada con la prevención y combate a las peores formas de trabajo infantil;
- IX.** Contener un análisis de la situación que guarda el marco normativo municipal aplicable en la materia, que permita conocer su eficacia, eficiencia y observancia, las fallas, duplicidades, inconsistencias y obsolescencias, así como las propuestas para solventarlas;
- X.** Indicadores de desempeño;
- XI.** Mecanismos e instrumentos de evaluación;
- XII.** Fuentes, registros, informes, autoridades, modelos de atención, estudios, documentos, investigaciones de campo, estadísticas, bibliografía y demás antecedentes consultados; y
- XIII.** Las demás que establezca el Ayuntamiento o la Comisión Municipal.

Artículo 25. Para la elaboración del Programa Municipal, la Comisión Municipal expedirá la convocatoria a fin de que las dependencias municipales, las organizaciones privadas, sociales y cualquier interesado, participen mediante propuestas, que serán presentadas en los foros que al efecto se realicen.

La convocatoria se publicará por una sola ocasión en la Gaceta Oficial; con una anticipación mínima de cinco días hábiles anteriores a la fecha de realización del primer foro.

Artículo 26. La convocatoria deberá contener como mínimo el número de foros a realizar, el lugar, así como día y hora en que habrán de realizarse.

Artículo 27. Concluido el último foro de consulta, la Comisión Municipal elaborará el proyecto de Programa Municipal, y lo publicará por diez días naturales en el portal de Internet del Municipio, convocando al público en general, a que formule ante dicha Comisión, por escrito o vía digital a la dirección electrónica de ésta última, las manifestaciones que estime pertinentes.

Artículo 28. Fenecido el plazo a que se refiere el artículo anterior, la Comisión Municipal realizará las modificaciones que en su caso considere pertinentes, en un plazo de diez días hábiles, para posteriormente someterlo al Ayuntamiento, quien, de aprobarlo, ordenará la publicación de una versión abreviada del mismo, en la Gaceta Oficial.

Artículo 29. Cuando por sí o a propuesta de la Comisión Municipal, el Ayuntamiento determine sea necesario modificar el Programa Municipal, se procederá en los mismos términos que para su autorización prevé este Capítulo.

Transitorios

Artículo Primero. Las presentes Reglas de Operación entrarán en vigor el día de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro.

Artículo Segundo. La Comisión Municipal deberá quedar instalada en un plazo no mayor de setenta días naturales siguientes a la entrada en vigor de las presentes Reglas de Operación; para tal efecto, la Persona Titular de la presidencia deberá emitir la convocatoria respectiva, por lo menos 3 días hábiles previos a la instalación.

Artículo Tercero. La Comisión Municipal contará con un plazo de noventa días naturales a partir de su legal instalación, para elaborar y presentar el proyecto de Programa Municipal al Ayuntamiento, para su aprobación y publicación.

...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN SEIS FOJAS ÚTILES EL 09 NUEVE DE JULIO DEL 2025 DOS MIL VEINTICINCO, EN LA CIUDAD DE 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,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 08 de julio de 2025, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se aprueba el otorgamiento de Preseas y celebración de homenajes póstumos del Municipio de Querétaro, con motivo del 494 aniversario de la fundación de la ciudad de Santiago de Querétaro, el cual textualmente señala:

“DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 4, 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 27 DE LA DECLARACIÓN UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN IX DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 18, 19, 20, 22, 27 Y 29 DEL REGLAMENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE PRESEAS Y CELEBRACIÓN DE HOMENAJES PÓSTUMOS EN EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 14, 28, 34 Y 36 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y:

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

1. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, reconoce en su artículo 4 el Derecho a la cultura, en el cual se ha plasmado, la obligación de las autoridades de promover, respetar, proteger y garantizar el acceso a la cultura y al disfrute de los bienes y servicios que presta el Estado en la materia, así como el ejercicio de sus derechos culturales; debiendo la autoridad de promover los medios para la difusión y desarrollo de la cultura, atendiendo a la diversidad cultural en todas sus manifestaciones y expresiones con pleno respeto a la libertad creativa.
2. El artículo 115 fracción II de la Carta Magna, 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.
3. La Declaración Universal de los Derechos Humanos, en su artículo 27, reconoce el derecho de toda persona a tomar parte libremente en la vida cultural de la comunidad, a gozar de las artes y a participar en el progreso científico y en los beneficios que de él resulten.
4. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 8 de abril de 2014, el Honorable Ayuntamiento aprobó el Reglamento para el Otorgamiento de Preseas y Celebración de Homenajes Póstumos en el Municipio de Querétaro, así mismo, el 1 de junio de 2018 en Sesión Extraordinaria de Cabildo se aprobó el Acuerdo que reforma diversas disposiciones de dicho ordenamiento, reformando las fracciones VI y VII del artículo 7, se adicionan la fracción VIII al artículo 7, el artículo 14 BIS y un segundo párrafo al artículo 19.
5. De igual forma, en Sesión Ordinaria de Cabildo del 13 de septiembre de 2022, se reforman diversas disposiciones de dicho Reglamento, mismo que tiene por objeto regular los requisitos y el procedimiento de selección de mujeres y hombres, personas morales y organizaciones sociales, que, por su trayectoria, sus obras y acciones en beneficio de la sociedad queretana o sus aportaciones científicas, culturales, artísticas, deportivas, sean acreedoras de los reconocimientos señalados en el mismo.
6. El Artículo 1 del Reglamento para el Otorgamiento de Preseas y Celebración de Homenajes Póstumos en el Municipio de Querétaro establece que las disposiciones de ese reglamento tienen por objeto regular los requisitos y el procedimiento de selección de mujeres y hombres, personas morales y organizaciones sociales, que por su trayectoria, sus obras y acciones en beneficio de la sociedad queretana o sus aportaciones científicas, culturales, artísticas, deportivas, sean acreedoras de los reconocimientos señalados en el mismo.
7. De conformidad con el artículo 18 del Reglamento en mención, la entrega de Preseas se llevará a cabo por el Ayuntamiento, por conducto del Presidente Municipal, en Sesión Solemne de Cabildo el día 25 de julio de cada año, con motivo de la celebración del Aniversario de la fundación de la Ciudad de Santiago de Querétaro.
8. De igual forma, el artículo 20 del Reglamento antes citado, señala que es obligación de la Comisión de Educación y Cultura, emitir la convocatoria, debiendo publicarse cuando menos una vez en los periódicos de mayor circulación en el Municipio, así como en la página oficial del Municipio y cualquier otro medio de difusión.
9. En función de lo anterior, el 25 de febrero de 2025, quienes integran la Comisión de Educación y Cultura del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro 2024-2027, emitieron la Convocatoria a la ciudadanía, instituciones, asociaciones y a toda persona interesada en proponer candidatas y candidatos para el otorgamiento de Preseas y Celebración de Homenajes Póstumos del Municipio de Querétaro, correspondiente a la anualidad 2025, con motivo del 494 Aniversario de la Fundación de Ciudad de Santiago de Querétaro.
10. De conformidad en los artículos 19 y 22 del Reglamento de referencia, las propuestas realizadas por la ciudadanía, instituciones, asociaciones del Municipio de Querétaro, fueron presentadas ante la Secretaría del Ayuntamiento, mismas que conforme a lo establecido en el art. 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro fueron turnadas

mediante oficio SAY/897/2025, al Presidente de la Comisión de Educación y Cultura del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Manuel Fernández Cárdenas, con la finalidad de que éstas fueran revisadas por quienes integran la Comisión Evaluadora.

11. La Comisión Evaluadora de Preseas y Homenajes Póstumos Municipales, integrada conforme al artículo 27 del Reglamento para el Otorgamiento de Preseas y Celebración de Homenajes Póstumos en el Municipio de Querétaro, se reunió con la finalidad de analizar y emitir Opinión Técnica, con el objeto de que la Comisión de Educación y Cultura esté en posibilidades de presentar al Ayuntamiento las propuestas de las personas que fueron consideradas merecedoras de una Presea o Celebración de Homenaje Póstumo.
12. Con base en lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción IX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de la Comisión de Educación y Cultura para conocer el presente asunto, ésta se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el dictamen correspondiente de conformidad con el art. 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro y en ejercicio de las facultades que les asiste a dicha comisión consideró viable llevar a cabo la entrega de Preseas y Celebración de Homenajes póstumos del Municipio de Querétaro, con motivo del 494 Aniversario de la Fundación de la Ciudad de Santiago de Querétaro.
13. La Comisión de Educación y Cultura, a través de su Presidente el Regidor Manuel Fernández Cárdenas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 29 del Reglamento para el Otorgamiento de Preseas y Celebración de Homenajes Póstumos en el Municipio de Querétaro, presentó a la Secretaría del Ayuntamiento las propuestas consideradas merecedoras de preseas y homenajes póstumos, para consideración y en su caso aprobación del H. Ayuntamiento. Radicándose en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CEyC/071/DPC/2025.

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 los integrantes presentes, el siguiente:

“A C U E R D O:

PRIMERO. Se aprueba el otorgamiento de Preseas y celebración de Homenajes Póstumos a las siguientes personas, quienes, por sus obras en beneficio de la sociedad Queretana, se han hecho acreedoras a ese reconocimiento, y que son las siguientes:

PRESEA	NOMBRE
DOÑA JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ	MARÍA FERNANDA LAZO PAYRÓ
GERMÁN PATIÑO DÍAZ	FACULTAD DE ARTES DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE QUERÉTARO
EPIGMENIO GONZÁLEZ FLORES	GABRIEL LARA PIÑA
DR. JOSÉ MA. VÉRTIZ DELGADO	JOSÉ BERNARDINO RAFAEL ORDAZ GARCÍA
FRAY ISIDRO FÉLIX DE ESPINOSA	OLIVIA GRACIELA GONZÁLEZ MENDOZA

HOMENAJES PÓSTUMOS
JOSÉ ANDRÉS ESTÉVEZ NIETO

SEGUNDO. Se autoriza llevar a cabo la celebración de la Sesión Solemne de Cabildo relativa a la entrega de Preseas y Celebración de Homenajes Póstumos con motivo del 494 Aniversario de la Fundación de la Ciudad de Santiago de Querétaro, el día viernes 25 de julio de 2025 en el Salón de Cabildo del Edificio Sede del Ayuntamiento, ubicado en la Planta Baja del ANEXO 1, sito en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoa número 10000 Centro Sur, C.P. 76090.

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

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 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 del Estado 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 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.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría Particular, Coordinación de la Oficina de Presidencia, Jefatura de Gabinete y de la Secretaría de Cultura del Municipio de Querétaro, así como de la Dirección del Archivo Municipal, Cronista Municipal, Dirección de la Facultad de Artes de la Universidad Autónoma de Querétaro y a los ciudadanos María Fernanda Lazo Payró, Gabriel Lara Piña, José Bernardino Rafael Ordaz García, Olivia Graciela González Mendoza, y a los familiares del Sr. José Andrés Estévez Nieto.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 02 DOS FOJAS ÚTILES EL 09 DE JULIO DE 2025 DOS MIL VEINTICINCO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO. -----

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

Ing. Luis Enrique Morales Cano
Apoderado Legal
Alta Homes Centro Sur S. DE R.L. DE C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito recibido en esta Secretaría, mediante el cual solicitó se emitiera el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Murcia**, ubicado en Cerrada Marcelán número 1520, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico lo siguiente:

Dictamen Técnico

1. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio **DDU/COU/FC/3095/2015 de fecha 29 de julio de 2015**, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Murcia**, ubicado en Cerrada Marcelán número 1520, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 87 ÁREAS PARA VIVIENDAS.
2. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, emitió el Acuerdo de Delegación de Facultades con expediente identificado con el folio **EXP. -016/2023 de fecha 05 de diciembre de 2013**, donde se autorizó la **Licencia de Ejecución Obras de Urbanización para la Etapa 4** del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
3. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió mediante oficio **DDU/COU/FC/4683/2012 de fecha 13 de noviembre 2015**, la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, así como la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas para el Condominio** Habitacional de Tipo Popular denominado **Murcia**, ubicado en calle Cerrada Marcelán número 1520, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 87 ÁREAS PARA VIVIENDAS, a la empresa denominada "Alta Homes Centro Sur", S. de R. L. de C. V.
4. La Secretaría de Finanzas Municipal, emitió el **recibo oficial número Z2936311 de fecha 18 de noviembre de 2015** por el concepto de supervisión del condominio denominado **Murcia**.
5. **Mediante Escritura Pública número 26,928 de fecha 22 de marzo de 2010**, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35 de esta Demarcación Notarial en la que se hace constar que en dicho instrumento notarial se formalizo la **transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro** en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, del área de donación correspondiente por concepto de la autorización del Fraccionamiento "Los Viñedos", por una superficie de 26,070.551 m² para equipamiento urbano, 78,611.156 m², para áreas verdes y la transmisión de una superficie de 106,788.093 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento; dando cumplimiento al Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de enero de 2009, mediante el cual se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1, así como la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos" en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Bajo los Folios Inmobiliarios números del 349700/1 al 349713/1 de fecha 26 de mayo de 2010.
6. La Comisión Federal de Electricidad emitió mediante **oficio de Aprobación de Proyecto :2307/2010 de fecha 21 de octubre de 2015, el Acta de Entrega – Recepción**, en el que se hizo constar la **recepción de la infraestructura eléctrica** consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al multicitado Condominio denominado **Murcia**.
7. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió mediante **expediente QR-007-07-D de fecha 21 de diciembre de 2020, el Acta de Entrega – Recepción de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario** que alimentará al multicitado Condominio denominado **Murcia**.
8. Mediante **Escritura Pública número 23,117 de fecha 23 de octubre de 2019**, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 18 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales 00013753/0003, de fecha 15 de noviembre de 2019, se **protocolizó el Acta de Asamblea de la Asociación Civil del Condominio Mur representada por el C. Laura Leticia Domínguez García, C. Luis Alberto Martínez Calderón y Schoulund Mola Gabriela Isabel** del multicitado Condominio denominado **Murcia**.
9. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio **DDU/COU/FC/3841/2024 de fecha 05 de septiembre de 2024**, emitió aprobación de la Constancia de **Conclusión de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Murcia**, por lo que resultó factible dar continuidad con el proceso de Entrega - Recepción del condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió, **Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 08 de agosto de 2024** del Condominio denominado **Murcia**, signada por el Arq. Javier Gómez Fragoso, Supervisor de Obras de Urbanización; por el Condominio denominado Mur Asociación Civil, la C. Laura Leticia Domínguez García, Presidente de A. C. y el C. Luis Alberto Martínez Calderón, Tesorero de la Asociación; y por parte de la empresa Alttá Homes Centro Sur R.L de C.V. el C. Luis Enrique Morales Cano, en su carácter de Representante Legal.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipal, emitió **reporte general de condominios de fecha 28 de mayo de 2019**, en el que se verificó que el Condominio denominado **Murcia tiene vendidos el 40%** (Cuarenta por ciento) **de la totalidad de las unidades privativas**, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción III del Código Urbano del Estado de Querétaro.
12. El Departamento de Inspección Urbana adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el oficio **DDU/COU/FC/2748/2024 de fecha 21 de junio de 2024** derivado de visita de la inspección por personal adscrito en la cual se indicó que el Condominio denominado **Murcia cuenta con el 40% (Cuarenta por ciento) de las unidades privativas habitadas** en el condominio, cumpliendo así con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Resolutivos del Dictamen Técnico

- I. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Urbano no tiene inconveniente en emitir **Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE** a "**Alttá Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.**", **para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado Murcia**, ubicado en Cerrada Marcelán número 1520, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- II. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025, el Propietario debe **cubrir** ante la Secretaría de Finanzas Municipales y **por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega y Recepción**, relativo a la Entrega - Recepción para el Condominio denominado **Murcia, la cantidad de \$9,881.65 (Nueve mil ochocientos ochenta y un pesos 65/100 M.N.)**. Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los 15 días posteriores a la autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2025. Una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Urbano.
- III. En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador **debe presentar copia de la Fianza** en la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias **para su validación en un plazo no mayor de 60 días** naturales, a partir de la notificación del presente Dictamen Técnico a favor de la Asamblea de Condóminos; una vez validada la Fianza, debe entregar original al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación por la cantidad de \$247,264.09 (Dochientos cuarenta y siete mil doscientos sesenta y cuatro pesos 09/100 MN) correspondiente al 10% (Diez por ciento) del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio, para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado Murcia la cual **tendrá una vigencia de 2 años** contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.
Cumplido este plazo de garantía sin que se hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de ésta, previa solicitud hecha por el Desarrollador dirigido a la Secretaría de Desarrollo Urbano para su validación.
- IV. Para dar cumplimiento con el artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe notificar y entregar copia del presente documento al representante legal de la Asociación de Condóminos y Presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del mismo. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación Civil del Condominio denominado Murcia, se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.
- V. Publíquese el presente documento, a costa del desarrollador, en la Gaceta Municipal, por dos ocasiones mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Cuando no sea posible publicarse por el medio antes referido, tendrá que ser publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con las mismas condiciones señaladas. En un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación, se debe entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección y al representante legal de la Asociación de Condóminos, y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.
Así mismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro.

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFC/260/2025
Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Murcia"
Querétaro, Querétaro, 31 de marzo de 2025

El plazo para que el desarrollador realice la publicación y protocolización de las autorizaciones a que se refiere este artículo, será de sesenta días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que se le haya notificado la autorización.

- VI.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano 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.
- VII.** La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los medios de difusión antes descritos. Lo anterior con fundamento en los Artículos 1, 7, 35 y 115 fracción V, incisos B), D) y F), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 9, fracciones II, X y XII de la Ley General de Asentamientos Humanos; Artículo 30, fracción II, inciso D) y F), de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; Artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Atentamente

Dr. Gerardo Romero Altamirano
Secretario de Desarrollo Urbano

SIN TEXTO

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 DE CABILDO AUTORIZADO EL 22 DE OCTUBRE DE 2024, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA FACULTADES AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.

CONSIDERANDOS

1. El artículo 115 fracción II y V, 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 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que las normas de ese Código son de orden público e interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado. Asimismo, el artículo 2, de dicho Código 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 ese ordenamiento legal, 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. Los Ayuntamientos están facultados para aprobar disposiciones administrativas en el ámbito de su competencia, así mismo pueden determinar su forma de organización y el ejercicio de sus funciones de manera que se beneficie a todos los gobernados, buscando crear un modelo de gobierno que se adecue a las necesidades imperantes de nuestra sociedad.

5. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante el Acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2024, mediante la cual aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Reestructura de la Administración Pública Municipal, siendo actualmente la **Secretaría de Desarrollo Urbano**.

6. Mediante Acuerdo de Cabildo autorizado el 22 de octubre de 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Urbano, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos.

De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata del otorgamiento de la **Venta Provisional de Lotes**.

7. Mediante escrito de fecha 08 de abril de 2025, dirigido al Dr. Gerardo Romero Altamirano, Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal de "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", S.A. de C.V., solicitó la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 7 del Fraccionamiento denominado "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, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 215,566.55 m², que en adelante se denominará como **"EL PREDIO"**.

ANTECEDENTES

1. Mediante **Escritura Pública número 7,012 de fecha 04 de febrero de 2002**, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Titular de la Notaría número 18 de esta demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público del Propiedad y del 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 Delegado-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, como Secretario el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, como Tesorera la Señora Consuelo Hernández Zendejas y como Director General el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales; así mismo se otorga al **señor Ing. Luis Miguel Rivas López el 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**, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública número 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 derecho y en representación de los Señores Camilo Salinas Ruiz y Gloria González Rodríguez, a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte vendedora y de una segunda 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** siguientes:

- **Parcela 217 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo**, con una superficie de 4-77-89.68 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 Z-1 P1/1 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 número 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 00169490/0005 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 denominará la parte vendedora y de una segunda 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 denominará como la parte compradora y manifiestan que vienen a formalizar el **contrato de compraventa de las Parcelas** siguientes:

- **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 número 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 la Parcela 71 Z-2 P2/2 del Ejido Casa Blanca con una superficie de 38,004.00 m².
- La 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 la Parcela 65 Z-2 P2/2 del Ejido Casa Blanca con una superficie de 38,009.00 m².
- La 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 la Parcela 66 Z-2 P2/2 del Ejido la Cañada Casa Blanca- Ejido Casa Blanca con una superficie de 81,040.63 m².
- La **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 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo** con una superficie de 2-92-85.32 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 número 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 Luis Miguel Rivas López, de la **Parcela 373 Z-Z P1/1, Ejido El Nabo** con una superficie de 0-58-51.91 HAS.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio 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, así mismo queda pendiente presentar por parte del promotor los proyectos de baja y media tensión autorizados por la Comisión Federal de Electricidad para **"EL PREDIO"**.
7. La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio número **B00.921.04.-2315/15 de fecha 24 de agosto de 2015**, emitió la **validación del Estudio Hidrológico** de la cuenca con influencia en el Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", con una superficie de 0.215 Km, 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 Río Querétaro.
8. La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio número **B00.921.04.-00442/16 de fecha 02 de marzo de 2016**, emitió el **Proyecto de delimitación de los arroyos de Las Tinajas y El Arenal**, ubicados en **"EL PREDIO"**, 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 es cruzado por el arroyo Las Tinajas ocupando una superficie de terreno federal de 5,331.939 m² y es colindante con la margen derecha del arroyo El Arenal ocupando una superficie de terreno federal de 2,901.633 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 Río Querétaro para **"EL PREDIO"**.
10. La Dirección de Catastro Municipal adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emitió el **Deslinde Catastral con 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, 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**, autorizó 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** para **"EL PREDIO"**, 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**, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 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 con folio DMC2016054 de fecha 22 de agosto de 2016**, emitido por la Dirección de Catastro Municipal para **"EL PREDIO"**.
13. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante Licencia de Fusión de Predios número **FUS201700012 de fecha 12 de enero de 2017**, autorizó **fusionar las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo**, 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 Planeación Urbana de la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio No. DDU/COU/FC/2344/2017 de fecha 24 de mayo de 2017**, emitió el **Alineamiento Vial para "EL PREDIO"**, en el cual 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 número 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, hace constar la **Protocolización de la Fusión de Predios número FUS201700012 de fecha 12 de enero de 2017**, mediante la cual se fusionaron las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
16. 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 **"EL PREDIO"**.

17. 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 número 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**, mediante el cual 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 "**EL PREDIO**".
18. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **Dictamen de Uso de Suelo** con folio **DUS201708603 de fecha 31 de julio de 2017**, autorizó 862 viviendas, con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios para "**EL PREDIO**", así mismo el Desarrollador debe cumplir con cada una de las condicionantes impuestas en el citado documento.
19. La Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, mediante **oficio SEMOV/2068/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017**, emitió el **Dictamen de Impacto en Movilidad Factible**, exclusivamente **para 862 viviendas**, 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 PREDIO**".
20. 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**, autorizó en **Materia de Impacto Ambiental**, para una superficie de 157,801.41 m², para las Etapas I, II, III y IV un total de **556 viviendas** para "**EL PREDIO**".
21. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante **oficio SEDESU/DDU/COU/FC/1367/2017 de fecha 19 de octubre de 2017**, emitió el **Visto Bueno al proyecto de Lotificación** para "**EL PREDIO**".
22. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante **Acuerdo de Delegación de Facultades**, identificado con el expediente **Exp.- 03/18 de fecha 18 de enero de 2018**, autorizó la **Lotificación, Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura y Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 de "EL PREDIO"**.
23. En cumplimiento a los Acuerdos Sexto, Séptimo, Octavo, Décimo, Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades, identificado con el expediente **Exp.- 03/18 de fecha 18 de enero de 2018**, mediante el cual se autorizó la Lotificación, Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura y Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 de "**EL PREDIO**", 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 Notaría 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: 00608743/0001, 00608744/001, 00608745/0001, 00608746/0001, 00608747/0001, 00608748/0001 y 00608749/0001 de fecha 20 de mayo de 2019, 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: La Secretaría de Finanzas emitió los recibos oficiales por los Impuestos y Servicios prestados al Dictamen Técnico por los conceptos de:

- Recibo Oficial No. Z-2251434 de fecha 29 de enero de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-2251433 de fecha 29 de enero de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. R-12025140 de fecha 09 de febrero de 2018, por los Impuestos de la Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial 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.
- Recibo Oficial No. R-12025142 de fecha 09 de febrero de 2018, por los Impuestos de la Superficie Vendible Comercial de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. R-12025143 de fecha 09 de febrero de 2018, por los Impuestos de la Superficie Vendible Habitacional Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial 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.
- Recibo Oficial No. Z-6753252 de fecha 26 de enero de 2018, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Lotificación del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-6753253 de fecha 26 de enero de 2018, por la Denominación de la Nomenclatura de las Vialidades.
- Recibo Oficial No. Z-6753245 de fecha 26 de enero de 2018, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-6753244 de fecha 26 de enero de 2018, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-6753250 de fecha 26 de enero de 2018, por la Denominación del Fraccionamiento.

OCTAVO: La Comisión Estatal de Aguas, emitió los planos del proyecto aprobado del sistema de drenaje pluvial, sistema de drenaje sanitario, sistema de agua potable de fecha 28 de agosto de 2018, para **"EL PREDIO"**.

DÉCIMO: La Comisión Estatal de Aguas, emitió lo siguiente:

- Mediante oficio número DDF/01629/2018, SCG-20183-18, de fecha 04 de diciembre de 2018, emitió la factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 556 viviendas, para **"EL PREDIO"**, la cual tendrá vigencia hasta el 04 de junio de 2019.
- Mediante oficio número DDF/01627/2018, SCG-20187-18 de fecha 04 de diciembre de 2018, emitió la factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 10 viviendas para **"EL PREDIO"**, la cual tendrá vigencia hasta el 04 de junio de 2019.
- Mediante oficio número DDF/01790/2018, SCG-22847-18 de fecha 26 de diciembre de 2018, emitió la prórroga de vigencia de factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 296 viviendas para **"EL PREDIO"**, la cual tendrá una vigencia hasta el 24 de junio de 2019.

TRANSITORIO PRIMERO: Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 06 de marzo de 2018, Año III, Número 63, Tomo II, publicación en el 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 en el Periódico Noticias de fechas 09 y 16 de marzo de 2018 y publicaciones en el Periódico El Universal Querétaro de fechas 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 Notaría 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 Acuerdo.

24. 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**, autorizó en **Materia de Impacto Ambiental**, para las Etapas V, VI, VII, VIII, IX y X, para una superficie adicional de **57,765.14 m²** en la que se incluyen **306 viviendas**, con una vigencia de un año calendario para el proceso de construcción, para **"EL PREDIO"**.
25. La Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emitió 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 PREDIO"**.
26. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número **DDU/COU/FC/1175/2019 de fecha 10 de abril de 2019**, emitió 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.
27. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de Facultades expediente identificado con el folio **Exp.-21/19 de fecha 30 de julio de 2019**, autorizó la **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1** del Fraccionamiento.
28. Para cumplir con el Acuerdo Segundo, Cuarto, Transitorio Primero y Tercero del Acuerdo identificado con el expediente folio **Exp.-21/19 de fecha 30 de julio de 2019**, se autorizó la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento, el Desarrollador presenta:

SEGUNDO. Recibo Oficial número Z-9015761 de fecha 06 agosto de 2019, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.

CUARTO. Escritura Pública número 39,047 de fecha 19 de diciembre de 2018, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33 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: 00608743/0001, 00608744/0001, 00608745/0001, 00608746/0001, 00608747/0001, 00608748/0001, 00688749/0001, 00608752/0001, 00608750/0001 y 00688751/00001 de fecha 20 de mayo, 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.

TRANSITORIO PRIMERO. Publicación en la Gaceta Municipal del Municipio de Querétaro de fecha 20 de agosto de 2019, Año I, Número 24, segunda publicación de fecha 03 de septiembre de 2019, Año I Número 25 Tomo I, publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro Tomo CLII, de fecha 13 de septiembre de 2019, Número 69 y Tomo CLII, de fecha 20 de septiembre de 2019, Número 71.

TRANSITORIO TERCERO. Mediante Escritura Pública número 1,448 de fecha 23 de septiembre de 2019, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33 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: 00619152/0001, 00619138/0001, 00619117/0001, 00619118/0001 al 00619122/0001, 00619153/0001 al 00619174/0001, 00619123/0001 al 00619151/0001 de fecha 06 de diciembre de 2019, se hace constar la protocolización del Acuerdo.

29. La Comisión Estatal de Aguas, mediante **oficio número DDF/0289/2020, SCG-2725-20 de fecha 19 de febrero de 2020**, emitió la **Factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 296 viviendas**, la cual tendrá vigencia hasta el 17 de agosto de 2020.
30. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante **oficio No. SEDESO/DDU/COU/FC/185/2020 de fecha 26 de febrero de 2020**, emitió el **Visto Bueno de Relotificación de las Etapas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10** del Fraccionamiento, debido a que se realizaron cambios en la traza urbana, así como la modificación de las vialidades transmitidas al Municipio de Querétaro, el aumento en la superficie Vendible Habitacional y Condominal, la disminución en la superficie vial y la creación de la reserva del propietario.
31. Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de junio del año 2020**, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autorizó la **Relotificación de las Etapas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, Renovación de la Licencia de Venta Provisional de Lotes Etapa 1, Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 4 y Ratificación de la Nomenclatura de "EL PREDIO"**.
32. Para cumplir con los Acuerdos Sexto, Noveno, Décimo, Décimo Primero y Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de junio del año 2020, mediante la cual se aprobó el Acuerdo por el que se autorizó la Relotificación de las Etapas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10, la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, la Renovación de la Licencia de Venta Provisional de Lotes Etapa 1, la autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 4 y Ratificación de la Nomenclatura de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presenta:

SEXTO.

- La Comisión Federal de Electricidad, mediante plano sellado de fecha 10 de agosto de 2020, número de aprobación DP090000033622020, autorizó el proyecto de red eléctrica media tensión, cuadro de cargas proyectos integrales, red eléctrica alumbrado público, red eléctrica baja tensión subterránea y diagrama trifilar para **"EL PREDIO"**.
- La Secretaría de Movilidad, ratifica el Dictamen de Impacto Vial, mediante oficio No. SEMOV/DGM/1281/2021, folio de referencia 43000/2021/12513 de fecha 26 de julio de 2021, para **"EL PREDIO"**.

NOVENO.

- Mediante Escritura Pública número 5,658 de fecha 21 de enero de 2021, ante la fe del Lic. Moisés García, Notario Titular de la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en los folios inmobiliarios: 00593082/0006, 00593083/0005, 00593084/0004, 00593085/0004, 00593086/0004, 00593087/0004, 00593088/0004, 00593089/0004, 00593090/0004, protocolización Licencia de Ejecución de Obras en los folios inmobiliarios 00593081/0028, 000593082/0008, protocolización Relotificación en los folios inmobiliarios 00619107/0001, 00619108/0001, 00619110/0001, protocolización de Autorización de Venta de Lotes en el folio inmobiliario 00593081/0029, protocolización Licencia de Ejecución de Obras en el folio inmobiliario 00593084/0006, protocolización nomenclatura de calles en los folios inmobiliarios 00593081/0030, 00593082/0009, 00593083/0007, 00593084/0007 de fecha 18 de mayo de 2021, se hace constar la Protocolización del Acuerdo.
- Mediante Escritura Pública número 9,605 de fecha 06 de julio de 2022, ante la fe de Lic. Moisés Miranda Notario Titular de la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en el folio inmobiliario 00608752/0002 de fecha 09 de agosto de 2022, se hace constar la inscripción de rectificación de la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 23/06/2020 de manera involuntaria se omitió la manifestación de la hoy compareciente en el sentido de que derivado de la relotificación autorizada cambio la nomenclatura del lote 16 manzana 2 Etapa 3, cuyo uso está identificado en el citado acuerdo como transmisión gratuita a Municipio de área verde, identificado en lo sucesivo como lote 17, manzana 2, Etapa 3, y en este mismo sentido el único cambio que sufrió dicho lote fue en su nomenclatura, conservando el mismo uso, ubicación medidas y colindancias.

DÉCIMO: La Secretaría de Finanzas del Municipio, emitió los recibos oficiales por los Impuestos y Servicios prestados al Dictamen Técnico por lo siguiente:

- Recibo Oficial número Z-9574607 de fecha 08 de julio de 2020, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-9690074 de fecha 10 de julio de 2020, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-9690075 de fecha 10 de julio de 2020, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 4 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-9608929 de fecha 10 de julio de 2020, por el Impuesto de Superficie Vendible Condominal de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-96008927 de fecha 10 de julio de 2020, por el Impuesto de Superficie Vendible Condominal de la Etapa 4 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-9608928 de fecha 10 de julio de 2020, por el Impuesto de Superficie denominada Reserva del Propietario de la Etapa 2 del Fraccionamiento.

- Recibo Oficial número Z-9574608 de fecha 08 de julio de 2020, por la Autorización de la Relotificación de las Etapas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-9574609 de fecha 08 de julio de 2020, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-9574605 de fecha 08 de julio de 2020, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-9574606 de fecha 08 de julio de 2020, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 4 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-9574604 de fecha 08 de julio de 2020, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-9574603 de fecha 08 de julio de 2020, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Ratificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento.

TRANSITORIO PRIMERO: Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, la primera de fecha 04 de agosto de 2020, Año II, Número 59, Tomo I, la segunda publicación de fecha 18 de agosto de 2020, Año II, Número 60, Tomo I y publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la primera Tomo CLIII de fecha 21 de agosto de 2020, Número 67 y la segunda Tomo CLIII de fecha 28 de agosto de 2020, Número 68.

33. La Comisión Estatal de Aguas, mediante **oficio número DDDF/01626/2020, SCG-12560-20, de fecha 17 de septiembre de 2020**, emitió **prórroga de vigencia de factibilidad** de servicio de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial **para 556 viviendas, por 180 días** para "EL PREDIO".
34. La Comisión Estatal de Aguas, mediante **oficio DDDF/02193/2020, SCG-169006-20 de fecha 30 de noviembre de 2020**, emitió la factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para **10 viviendas**, para "EL PREDIO".
35. La Comisión Estatal de Aguas, mediante **oficio número DDDF/01489/2020, SCG-12544-20, de fecha 27 de enero de 2021**, emitió **prórroga de vigencia de factibilidad** de servicio de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial **para 296 viviendas, valida por 180 días** para "EL PREDIO".
36. La Comisión Estatal de Aguas, mediante **oficio DDDF/0155/2021, SCG-1217-21 de fecha 27 de enero de 2021**, emitió **prórroga de vigencia de factibilidad** de servicio de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial **para 29 lotes comerciales, valida por 180 días** para "EL PREDIO".
37. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el **expediente folio EXP. - 09/21 de fecha 13 de abril de 2021**, mediante el cual se **autorizó la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización para la Etapa 3 y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4** de "EL PREDIO".
38. Para cumplir con el Acuerdo Tercero, Transitorio Primero y Tercero del Acuerdo de delegación de facultades emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible e identificado con el folio **EXP.- 09/21 de fecha 13 de abril de 2021**, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización para la Etapa 3 y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 de "EL PREDIO", el Desarrollador presenta:

TERCERO: La Secretaría de Finanzas del Municipio, emitió los recibos oficiales por los Impuestos y Servicios prestados al Dictamen Técnico por lo siguiente:

- Recibo Oficial número Z-1831069 de fecha 20 de abril de 2020, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-9983997 de fecha 29 de abril de 2021, por los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-1497302 de fecha 28 de abril de 2021, por los Impuestos de Superficie Vendible Condominal de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-1497301 de fecha 28 de abril de 2021, por los Impuestos de Superficie denominada Reserva del Propietario de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-1831067 de fecha 20 de abril de 2021, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-1831068 de fecha 20 de abril de 2021, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del Fraccionamiento.

TRANSITORIO PRIMERO: Publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, la primera de fecha 18 de mayo de 2021, Año III, Número 84, Tomo I, la segunda de fecha 01 de junio de 2021, Año III, Número 85, Tomo I, publicaciones del periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" la primera Tomo CLIV de fecha 28 de mayo 2021, Número 43 y la segunda Tomo CLIV de fecha 04 de junio de 2021, número 47.

TRANSITORIO TERCERO: Escritura Pública número 6,777 de fecha 15 de junio de 2021, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00650207/0001, 00650208/0001, 00650209/0001, 00650210/0001, 00650211/0001, 00650212/0001, 00650213/0001, 00650214/0001, 00650215/0001, 00650216/0001, 00650217/0001, 00650218/0001, 00650219/0001, 00650220/0001, 00650221/0001, 00650222/0001, 00650223/0001, 00650224/0001, 00650225/0001, 00650226/0001, 00650227/0001, 00650228/0001, 00650229/0001, 00650230/0001, 00650231/0001, 00650232/0001, 00650233/0001, 00650234/0001, 00650235/0001, 00650236/0001, 00650237/0001, 00650238/0001, 00650239/0001, 00650240/0001, 00650241/0001, 00650242/0001, 00650243/0001, 00650244/0001, 00650245/0001, 00650246/0001, 00650247/0001, 00650248/0001, 00650249/0001, 00650250/0001, 00650251/0001, 00650252/0001, 00650253/0001, 00650254/0001, 00650255/0001, 00650256/0001, 00650257/0001, 00650258/0001, 00650259/0001, 00650260/0001, 00650261/0001, 00650262/0001, 00650263/0001, 00650264/0001, 00650265/0001, 00650266/0001, 00650267/0001, 00650268/0001, 00650269/0001, 00650270/0001, 00650271/0001, 00650272/0001, 00650273/0001, 00650274/0001, 00650275/0001, 00650276/0001, 00650277/0001, 00650278/0001, 00650279/0001, 00650280/0001, 00650281/0001, 00650282/0001, 00650283/0001, 00650284/0001, 00650285/0001, 00650286/0001, 00650287/0001, 00650288/0001, 00650289/0001, 00650290/0001, 00650291/0001, 00650292/0001, 00650293/0001, 00650294/0001, 00650295/0001, 00650296/0001, 00650297/0001, 00650298/0001, 00650299/0001, 00650300/0001, 00650301/0001, 00650302/0001, 00650303/0001, 00650304/0001, 00650305/0001, 00650306/0001 y 00650307/0001 de fecha 10 de septiembre de 2021, se hace constar la protocolización del Acuerdo identificado con el expediente con folio EXP.- 09/21 de fecha 13 de abril de 2021, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3 y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del Fraccionamiento.

39. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio número DDD/01982/2021 de fecha 24 de septiembre de 2021**, emitió **prórroga de vigencia de factibilidad para 296 viviendas de "EL PREDIO"**.

40. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio DDU/COU/FC/6403/2021 de fecha 26 de octubre de 2021**, emitió el **avance de las obras de urbanización de la Etapa 3 de "EL PREDIO"**.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento denominado Lago de Juriquilla Etapa 3, cuenta con un avance estimado de 85.27% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del 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 \$ 1,853,189.47 (Un millón ochocientos cincuenta y tres mil ciento ochenta y nueve pesos 47/100 M.N.) correspondiente al 14.73% de obras pendientes por realizar.

41. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio VE/0563/2021 SCG-17817-21 de fecha 16 de noviembre de 2021**, emitió la **prórroga de vigencia de factibilidad para 556 viviendas para "EL PREDIO"**.

42. La Secretaría de Desarrollo Sostenible autorizó el **Acuerdo de Delegación de Facultades** identificado con el expediente folio **EXP. -13/22 de fecha 14 marzo de 2022**, mediante el cual se autorizó la **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 de "EL PREDIO"**.

43. El Desarrollador presenta cumplimiento al Acuerdo Segundo, Transitorio Primero y Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el folio EXP. -13/22 de fecha 14 marzo de 2022, mediante el cual se autorizó la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 de **"EL PREDIO"**.

SEGUNDO: Recibo oficial No. Z-5456659 de fecha 23 de marzo de 2022, emitido por la Secretaría de Finanzas, por concepto del servicio prestado al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento.

TRANSITORIO PRIMERO. Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, primera publicación de fecha 19 de abril de 2022, Año II, Número 15, Tomo II, segunda publicación de fecha 03 de mayo de 2022, Año II, Número 16, Tomo I, publicaciones del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", la primera publicación Tomo CLV de fecha 13 de mayo de 2022, No. 36 y la segunda publicación Tomo CLV de fecha 20 de mayo de 2022, No. 37.

TRANSITORIO TERCERO. Mediante Escritura Pública número 199 de fecha 11 de mayo de 2022, pasada ante la fe del Lic. Samuel Cárdenas Palacios, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios 00671697/0001, 00671699/0001, 00671701/0001, 00671675/0001, 00671680/0001, 00671702/0001, 00671710/0001, 00671677/0001, 00671678/0001, 00671687/0001, 00671690/0001, 00671692/0001, 00671693/0001, 00671706/0001, 00671708/0001, 00671672/0001, 00671674/0001, 00671689/0001, 00671691/0001, 00671673/0001, 00671679/0001, 00671683/0001, 00671685/0001, 00671694/0001, 00671698/0001, 00671711/0001, 00671682/0001, 00671695/0001, 00671703/0001, 00671705/0001, 00671681/0001, 00671686/0001, 00671696/0001, 00671707/0001, 00671709/0001, 00671671/0001, 00671676/0001, 00671700/0001, 00671704/0001, 00671684/0001, 00671688/0001 de fecha 10 de agosto de 2022, se hace constar la protocolización del Acuerdo.

44. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESO/DDU/COU/FC/758/2022 de fecha 03 de junio de 2022, emitió el **Visto Bueno de Relotificación para la Etapa 8 de "EL PREDIO"**, para modificar la traza urbana por el aumento de la superficie vial en la Etapa 8, disminuyendo la Superficie Vendible Condominal, sin modificar las áreas de transmisión gratuita y sin modificar la superficie general.
45. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, autorizó el **Acuerdo de Delegación de Facultades** identificado con el folio **EXP.-35/22 de fecha 28 de junio de 2022**, relativo a la **Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 4, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y Etapa 4, Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 de "EL PREDIO"**.
46. Para cumplir con los Acuerdos Séptimo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo identificado con el **EXP.-35/22 de fecha 28 de junio de 2022**, referente a la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 4, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y Etapa 4, Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presenta:

SÉPTIMO. La Secretaría de Finanzas del Municipio, emitió los recibos oficiales por los Servicios prestados al Dictamen Técnico, por lo siguiente:

- Recibo oficial No. Z-4114839 de fecha 08 julio de 2022, por la Supervisión de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-4114837 de fecha 08 julio de 2022, por la Supervisión de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-4114840 de fecha 08 julio de 2022, por la Supervisión de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 4 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-4114842 de fecha 08 julio de 2022, por el servicio prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-4114843 de fecha 08 julio de 2022, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-4114838 de fecha 08 julio de 2022, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 4 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-4114841 de fecha 08 julio de 2022, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-4114844 de fecha 08 julio de 2022, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-4114845 de fecha 08 julio de 2022, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del Fraccionamiento.

TRANSITORIO PRIMERO. Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, primera publicación de fecha 30 de agosto de 2022, Año II, Número 24, segunda publicación 20 de septiembre de 2022, Año II, Número 27, Tomo II, publicaciones del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" primera publicación Tomo CLV, de fecha 30 de septiembre de 2022, No. 70 y segunda publicación Tomo CLV de fecha 07 de octubre de 2022, No. 71.

TRANSITORIO TERCERO. Mediante Escritura Pública número 199 de fecha 11 de mayo de 2022, pasada ante la fe del Lic. Samuel Cárdenas Palacios, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios 00671697/0001, 00671699/0001, 00671701/0001, 00671675/0001, 00671680/0001, 00671702/0001, 00671710/0001, 00671677/0001, 00671678/0001, 00671687/0001, 00671690/0001, 00671692/0001, 00671693/0001, 00671706/0001, 00671708/0001, 00671672/0001, 00671674/0001, 00671689/0001, 00671691/0001, 00671673/0001, 00671679/0001, 00671683/0001, 00671685/0001, 00671694/0001, 00671698/0001, 00671711/0001, 00671682/0001, 00671695/0001, 00671703/0001, 00671705/0001, 00671681/0001, 00671686/0001, 00671696/0001, 00671707/0001, 00671709/0001, 00671671/0001, 00671676/0001, 00671700/0001, 00671704/0001, 00671684/0001, 00671688/0001 de fecha 10 de agosto de 2022, se hace constar la protocolización del Acuerdo.

47. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de diciembre de 2022, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autorizó la Relotificación de la Etapa 8, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 8, Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura de **"EL PREDIO"**.
48. En cumplimiento a los Acuerdos Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo y Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de diciembre de 2022, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autorizó la Relotificación de la Etapa 8, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 8, Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presenta:

SEXTO. La Secretaría de Finanzas del Municipio, emitió los recibos oficiales por los Impuestos y Servicios prestados al Dictamen Técnico, por lo siguiente:

- Recibo Oficial número Z-3226303 de fecha 20 de diciembre de 2022, por los Derechos de Nomenclatura de la ampliación de la vialidad de la Etapa 8 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-3226304 de fecha 20 de diciembre de 2022, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 8 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-3226305 de fecha 20 de diciembre de 2022, por los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional (Condominal) de la Etapa 8 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-3226306 de fecha 20 de diciembre de 2022, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Relotificación de la Etapa 8 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-3226307 de fecha 20 de diciembre de 2022, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 8 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-3226308 de fecha 20 de diciembre de 2022, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Ratificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento.

SÉPTIMO Y OCTAVO. Escritura Pública número 677 de fecha 08 de mayo de 2023, ante la fe del Lic. Samuel Cárdenas Palacios, Notario Titular de la Notaría número 46 de esta Demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00593088/0005, 00593088/0006, 00593088/0007, 00565800/0031, 00688593/0001, 00688593/0002 de fecha 07 de julio de 2023, se hace constar la donación a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro por concepto de Vialidades una superficie de 704.30 m²; derivado de la Relotificación de la Etapa 8 del Fraccionamiento y la protocolización de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de diciembre de 2022, mediante la cual se autorizó la Relotificación de la Etapa 8, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 8, Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura.

TRANSITORIO PRIMERO: Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, primera publicación de fecha 17 de enero de 2023, Año II, Número 35, Tomo I, segunda publicación de fecha 31 de enero de 2023, Año II, número 36, Tomo I, publicaciones del periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro la Sombra de Arteaga, primera publicación tomo CLVI de fecha 03 de febrero de 2023, número 9, segunda publicación Tomo CLVI de fecha 10 de febrero de 2023, número 10.

49. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió la prórroga de vigencia de factibilidad, mediante expediente SR-001-17-D de fecha 02 de mayo de 2023, para 556 viviendas, con una vigencia hasta el 02 de noviembre de 2023 para "**EL PREDIO**".

50. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio DDU/COU/FC/2190/2023 de fecha 29 de mayo de 2023**, emitió el **avance de las obras de urbanización de la Etapa 3** de "**EL PREDIO**".

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 "Lago de Juriquilla Etapa 3" cuenta con un avance estimado de 72.41% en las obras de urbanización ejecutadas en complementación de dicha etapa en mención, 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 \$3,471,474.28 (Tres millones cuatrocientos setenta y un mil cuatrocientos setenta y cuatro pesos 28/100 M.N.) correspondiente al 27.59% de obras pendientes por realizar.

51. En cumplimiento al antecedente inmediato, el Desarrollador presentó **Póliza de Fianza emitida por la Aseguradora Insurgentes S.A. de C.V., número 2562-13896-4 de fecha 28 de junio de 2023**, monto correspondiente a la cantidad de \$3,471,474.28 (Tres millones cuatrocientos setenta y unos mil cuatrocientos setenta y cuatro pesos 28/100 M.N.) correspondiente al 27.59% para garantizar la ejecución y conclusión de obras pendientes por realizar en la **Etapa 3**.

52. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio DDU/COU/FC/3007/2023 de fecha 17 de julio de 2023**, emitió la **validación de la Póliza de Fianza** descrita en el punto inmediato anterior.

53. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio DDU/COU/FC/2753/2023 de fecha 30 de junio de 2023**, emitió el **avance de las obras de urbanización de la Etapa 8** de "**EL PREDIO**".

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 "Lago de Juriquilla Etapa 8" cuenta con un avance estimado de 55.79% en las obras de urbanización ejecutadas en complementación de dicha etapa en mención, 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 \$656,480.74 (Seiscientos cincuenta y seis mil cuatrocientos ochenta pesos 74/100 M.N.) correspondiente al 44.21% de obras pendientes por realizar.

54. En cumplimiento al antecedente inmediato, el Desarrollador presentó **Póliza de Fianza emitida por la Aseguradora Insurgentes S.A. de C.V., número 2562-13901-7 de fecha 05 de julio de 2023**, monto correspondiente a la cantidad de \$656,480.74 (Seiscientos cincuenta y seis mil cuatrocientos ochenta pesos 74/100 M.N.) correspondiente al 44.21% para garantizar la ejecución y conclusión de obras pendientes por realizar en la **Etapa 8**.

55. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio DDU/COU/FC/3008/2023 de fecha 17 de julio de 2023**, emitió la **validación de la Póliza de Fianza** descrita en el punto inmediato anterior.
56. Mediante **oficio SEDESO/DDU/COU/FC/817/2023 de fecha 15 de agosto de 2023**, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el **Visto Bueno de Relotificación de la Etapa 3** de "**EL PREDIO**", debido a que se aumentó el número de lotes en la Etapa 3, sin modificar la superficie general, sin modificar la traza urbana y sin modificar la superficie general.
57. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió la prórroga de vigencia de factibilidad, mediante expediente SR-001-17-D de fecha 25 de agosto de 2023, para 296 viviendas y 29 lotes comerciales, con una vigencia hasta el 26 de febrero de 2024, para "**EL PREDIO**".
58. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el Expediente EXP.- 37/23 de fecha 24 de noviembre de 2023, relativo a la Relotificación de la Etapa 3, la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 y la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8 de "**EL PREDIO**".
59. En cumplimiento a los Acuerdos Quinto, Séptimo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo identificado con el Expediente EXP.- 37/23 de fecha 24 de noviembre de 2023, relativo a la Relotificación de la Etapa 3, la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 y la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8 de "**EL PREDIO**", el Desarrollador presenta lo siguiente:

QUINTO. La Secretaría de Finanzas del Municipio, emitió los recibos oficiales por los Servicios prestados al Dictamen Técnico, por lo siguiente:

- Recibo oficial número Z-5320925 de fecha 30 de noviembre de 2023, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial número Z-5320921 de fecha 30 de noviembre de 2023, por la Relotificación de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial número Z-5320922 de fecha 30 de noviembre de 2023, por la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial número Z-5320923 de fecha 30 de noviembre de 2023, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial número Z-5320924 de fecha 30 de noviembre de 2023, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8 del Fraccionamiento.

TRANSITORIO PRIMERO: Publicaciones de Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, la primera de fecha 12 de diciembre de 2023, Año III, Número 61, Tomo II, la segunda de fecha 20 de diciembre de 2023, Año III, Número 62 Tomo I y publicaciones en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", primera publicación Tomo CLVII de fecha 26 de enero de 2024, número 6, segunda publicación tomo CLVII de fecha 02 de febrero de 2024, número 9.

TRANSITORIO TERCERO: Escritura Pública número 78,298 de fecha 27 de febrero de 2024, ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Titular de la Notaría número 5 de la Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00714409/0001, 00714410/0001, 00714411/0001, 00714412/0001, 00714413/0001, 00714414/0001, 00714415/0001, 00714416/0001, 00714417/0001, 00714418/0001, 00714419/0001, 00714420/0001, 00714421/0001, 00714422/0001, 00714423/0001, protocolización Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización bajo el folio inmobiliario 00593083/0032, protocolización de Venta de Lotes bajo los folios inmobiliarios 00714428/0001, 00714429/0001, protocolización de Venta de Lotes bajo el folio inmobiliario 00593083/0033 de fecha 23 de julio de 2024.

60. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio número/DDU/COU/FC/1127/2024 de fecha 12 de marzo de 2024**, emitió el **Visto Bueno de Relotificación de la Etapa 7** de "**EL PREDIO**", derivado de que aumentó la superficie vial, sin modificar las áreas de donación y sin modificar la superficie general del Fraccionamiento, cuyas superficies se encuentran indicadas en plano anexo, quedando de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES "LAGO DE JURIQUELLA"						TABLA DE SUPERFICIES GENERALES "LAGO DE JURIQUELLA"					
						RELOTIFICACIÓN					
	USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE		USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
ÁREA VENDIBLE	HABITACIONAL	58,448.26	27.11%	205	205	ÁREA VENDIBLE	HABITACIONAL	64,321.88	29.84%	222	222
	CONDOMINAL	72,341.25	33.56%	631	11		CONDOMINAL	65,755.02	30.50%	559	10
	ÁREA COMERCIAL	7,080.68	3.28%	0	3		ÁREA COMERCIAL	7,080.68	3.28%	0	3
	SERVICIOS PROPIOS	21.15	0.01%	0	1		SERVICIOS PROPIOS	21.15	0.01%	0	1
DONACIÓN	TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO ÁREA VERDE	9,643.20	4.47%	0	7	DONACIÓN	TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO ÁREA VERDE	9,643.20	4.47%	0	7
	TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	10,778.89	5.00%	0	1		TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	10,778.89	5.00%	0	1
	TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO PLAZA	2,268.77	1.05%	0	2		TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO PLAZA	2,268.77	1.05%	0	2
ÁREA NO VENDIBLE	PASO DE SERVICIO CEA	331.34	0.15%	0	4	ÁREA NO VENDIBLE	PASO DE SERVICIO CEA	331.34	0.15%	0	4
	RESERVA FEDERAL	8,255.49	3.83%	0	4		RESERVA FEDERAL	8,255.49	3.83%	0	4
	RESERVA DEL PROPIETARIO	614.49	0.29%	0	2		RESERVA DEL PROPIETARIO	614.49	0.29%	0	2
	VIALIDAD	45,783.03	21.24%	0	0		VIALIDAD	46,495.64	21.58%	0	0
TOTAL		215,566.55	100.00%	836	240	TOTAL		215,566.55	100.00%	781	256

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 7 "LAGO DE JURIQUELLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	0.00	0.00%	0	0
CONDOMINIAL	6,586.23	100.00%	72	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO EQUIPAMIENTO	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO PLAZA PÚBLICA	0.00	0.00%	0	0
ÁREA COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
PASO DE SERVICIO CEA	0.00	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDAD	0.00	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 7	6,586.23	100.00%	72	1

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 7 "LAGO DE JURIQUELLA"				
RELOTIFICACIÓN				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	5,873.62	89.18%	17	17
CONDOMINIAL	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO EQUIPAMIENTO	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO PLAZA PÚBLICA	0.00	0.00%	0	0
ÁREA COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
PASO DE SERVICIO CEA	0.00	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDAD	712.61	10.82%	0	0
TOTAL ETAPA 7	6,586.23	100.00%	17	17

- 61.** La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio número DDU/COU/FC/2285/2024 de fecha 27 de mayo de 2024**, emitió el **avance de las obras de urbanización de la Etapa 4 de "EL PREDIO"**.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento denominado Lago de Juriquilla, Etapa 4, cuenta con un avance estimado de 95.04% 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 \$970,055.55 (Novecientos setenta mil cincuenta y cinco pesos 55/100 M.N.) correspondiente al 4.96% de obras pendientes por realizar.

- 62.** En cumplimiento al antecedente inmediato, el Desarrollador presentó la **Póliza de Fianza folio 1959624 de fecha 27 de mayo de 2024**, emitida por la Afianzadora Dorama Institución de Garantías, S.A., monto correspondiente a la cantidad de \$970,055.55 (Novecientos setenta mil cincuenta y cinco pesos 55/100 M.N.), correspondiente al 4.96% para garantizar la ejecución y conclusión de las obras pendientes por realizar en la **Etapa 4**.

- 63.** La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio número DDU/COU/FC/2605/2024 de fecha 17 de junio de 2024**, emitió la **validación de la Póliza de Fianza de la Etapa 4**, descrita en el punto inmediato anterior.

- 64.** La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio número DDU/COU/FC/2288/2024 de fecha 27 de mayo de 2024**, emitió el **avance de obras de urbanización de la Etapa 2 de "EL PREDIO"**.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento denominado Lago de Juriquilla, Etapa 2, cuenta con un avance estimado de 91.84% 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 \$790,116.43 (setecientos noventa mil ciento dieciséis pesos 43/100 M.N.) correspondiente al 8.16% de obras pendientes por realizar.

- 65.** En cumplimiento al antecedente inmediato, el Desarrollador presentó la **Póliza de Fianza folio 1959609 de fecha 27 de mayo de 2024**, emitida por la Afianzadora Dorama Institución de Garantías, S.A., monto correspondiente a la cantidad de \$790,116.43 (Setecientos noventa mil ciento dieciséis pesos 43/100 M.N.), correspondiente al 8.16% para garantizar la ejecución y conclusión de las obras pendientes por realizar en la **Etapa 2**.

- 66.** La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio número DDU/COU/FC/2604/2024 de fecha 17 de junio de 2024**, emitió la **validación de la Póliza de Fianza de la Etapa 2**, descrita en el punto inmediato anterior.

- 67.** La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio número DDU/COU/FC/2287/2024 de fecha 27 de mayo de 2024**, emitió el **avance de obras de urbanización de la Etapa 1 de "EL PREDIO"**.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento denominado Lago de Juriquilla, Etapa 1, cuenta con un avance estimado de 95.21% 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 \$1,519,024.57 (un millón quinientos diecinueve mil veinticuatro pesos 57/100 M.N.) correspondiente al 4.79% de obras pendientes por realizar.

- 68.** En cumplimiento al antecedente inmediato, el Desarrollador presentó la **Póliza de Fianza folio 1959410 de fecha 27 de mayo de 2024**, emitida por la Afianzadora Dorama Institución de Garantías, S.A., monto correspondiente a la cantidad de \$1,519,024.57 (un millón quinientos diecinueve mil veinticuatro pesos 57/100 M.N.), correspondiente al 4.79% para garantizar la ejecución y conclusión de las obras pendientes por realizar en la **Etapa 1**.

- 69.** La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio número DDU/COU/FC/2603/2024 de fecha 17 de junio de 2024**, emitió la **validación de la Póliza de Fianza de la Etapa 1**, descrita en el punto inmediato anterior.

- 70.** La Comisión Estatal de Aguas, mediante **oficio número VE/00661/2024, expediente SR-001-17-D, de fecha 03 de junio de 2024**, emitió la **factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 862 viviendas**, la cual tendrá vigencia hasta el 03 de diciembre de 2024, para **"EL PREDIO"**.
- 71.** La Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emitió recibos oficiales de pago del Impuesto Predial, mediante Recibo oficial número Z-5985104 de fecha 15 de enero de 2024, Z-4146834 de fecha 16 de julio 2024 y Z-4146833 de fecha 16 de julio de 2024, para **"EL PREDIO"**.
- 72.** Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de septiembre de 2024**, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro autorizó la **Relotificación de la Etapa 7, la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 7, la Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura, la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, 2 y 4, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, 2 y 4** de **"EL PREDIO"**.
- 73.** En cumplimiento a los Acuerdos Séptimo, Octavo, Noveno y Transitorio Primero del Acuerdo autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de septiembre de 2024, mediante el cual el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro autorizó la Relotificación de la Etapa 7, la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 7, Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, 2 y 4, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, 2 y 4 de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presenta lo siguiente:

SÉPTIMO: La Secretaría de Finanzas del Municipio, emitió los recibos oficiales por los Impuestos y Servicios prestados al Dictamen Técnico, por lo siguiente:

- Recibo Oficial número Z-4149061 de fecha 23 de septiembre de 2024, por los derechos de nomenclatura de la vialidad de nueva creación para de la Etapa 7 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-4149062 de fecha 23 de septiembre de 2024, por el servicio prestado por la Supervisión de la Etapa 7 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-4149060 de fecha 23 de septiembre de 2024, por el servicio prestado por la Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-4149063 de fecha 23 de septiembre de 2024, por el servicio prestado por la Supervisión de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-4149064 de fecha 23 de septiembre de 2024, por el servicio prestado por la Supervisión de la Etapa 4 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-4149050 de fecha 23 de septiembre de 2024, por el Impuesto por la Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 7 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-4149052 de fecha 23 de septiembre de 2024, por el servicio prestado por la Relotificación de la Etapa 7 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-4149055 de fecha 23 de septiembre de 2024, por el servicio prestado, por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 7 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-4149056 de fecha 23 de septiembre de 2024, por el servicio prestado por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-4149058 de fecha 23 de septiembre de 2024, por el servicio prestado por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-4149057 de fecha 23 de septiembre de 2024, por el servicio prestado por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 4 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-4149051 de fecha 23 de septiembre de 2024, por el servicio prestado por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-4149053 de fecha 23 de septiembre de 2024, por el servicio prestado por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-4149054 de fecha 23 de septiembre de 2024, por el servicio prestado por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-4149059 de fecha 23 de septiembre de 2024, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura de las vialidades del Fraccionamiento.

OCTAVO: Escritura Pública número 79,885 de fecha 14 de enero de 2025 ante la fe del Lic. Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría número 5 de esta Demarcación Notarial, instrumento pendiente de Inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, se hizo constar la protocolización e inscripción de la Sesión.

NOVENO: Escritura Pública número 80,185 de fecha 26 marzo de 2025 ante la fe del Lic. Felipe Ordaz González, Notario Titula de la Notaría número 5 de esta Demarcación Notarial, instrumento pendiente de Inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, se hace constar la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro.

TRANSITORIO PRIMERO: Publicaciones de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, la primera publicación de fecha 15 de octubre de 2024, Año I, Número I, Tomo I, la segunda publicación de fecha 29 de octubre de 2024, Año I, Número 2, Tomo II, publicaciones en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", primera publicación Tomo CLVII de fecha 08 de noviembre de 2024, número 107 y segunda publicación Tomo CLVII de fecha 15 de noviembre de 2024, número 108.

74. La Comisión Federal de Electricidad, mediante **oficio 1896/2024 de fecha 21 de octubre de 2024**, emitió el presupuesto de cargos por obras específicas y de ampliación, con relación a la solicitud de **servicio de energía eléctrica** bajo régimen de aportaciones número 00001817 para **"EL PREDIO"**.
75. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio número SEDESU/SSMA/0024/2025 de fecha 08 de enero de 2025**, se da por enterada del cumplimiento de condicionantes en Materia de Impacto Ambiental del folio **SEDESU/330/2017** de fecha 26 de octubre de 2017, para **"EL PREDIO"**.
76. La Comisión Estatal de Aguas, mediante **oficio número VE/0021/2025, expediente SR-001-17-D de fecha 13 de enero de 2025**, emitió la prórroga de **factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 862 viviendas y 29 lotes comerciales**, la cual tendrá vigencia hasta el día 14 de julio de 2025, para **"EL PREDIO"**.
77. La Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emitió el Recibo Oficial número Z-3560339 de fecha 24 de enero de 2025, relativo al pago del Impuesto Predial de **"EL PREDIO"**.
78. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, mediante **oficio número DAFI/DTFC/394/2025 de fecha 26 de febrero de 2025**, emitió el **avance de obras de urbanización** de la **Etapa 7** de **"EL PREDIO"**.
Una vez que personal adscrito a la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento Lago de Juriquilla Etapa 7 cuenta con un avance estimado de 88.17% 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 \$138,778.96 (Ciento treinta y ocho mil setecientos setenta y ocho pesos 96/100 M.N.) correspondiente al 11.83% de obras pendientes por realizar.
79. La Afianzadora Dorama Institución de Garantía S.A., emitió la póliza de **fianza número 25A08800 de fecha 26 de febrero de 2025**, por un monto de \$138,778.96 a favor del Municipio de Querétaro, para garantizar la conclusión de las obras de urbanización de la Etapa 7 de **"EL PREDIO"**.
80. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la **Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 7** del Fraccionamiento, la cantidad de \$11,292.50 (*Once mil doscientos noventa y dos pesos 50/100 M.N.*).

MEDIANTE OFICIO NÚMERO SAY/1274/2025 DE FECHA 23 DE JUNIO DE 2025, SE INFORMA QUE EL DÍA 20 DE JUNIO DE 2025, LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, LLEVARON A CABO LA REUNIÓN DE TRABAJO EN LA QUE, POR UNANIMIDAD DE VOTOS, AUTORIZARON EL SIGUIENTE ASUNTO:

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA VENTA PROVISIONAL DE LOTES DE LA ETAPA 7 DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "LAGO DE JURIQUELLA", DELEGACIÓN MUNICIPAL SANTA ROSA JÁUREGUI DE ESTA CIUDAD.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano, **Autoriza** a CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", S.A. de C.V., por medio de su Representante Legal, **la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 7** de **"EL PREDIO"**.

La presente Autorización de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 7, tendrá la misma vigencia que la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 7, conforme a lo establecido en el artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, lo siguiente:

- Los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 7** del Fraccionamiento, conforme al **Considerando 80** del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los 15 días posteriores a la autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 16 de Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2025, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal.

TERCERO. En caso de establecer casetas de vigilancia y/o controles de acceso al Fraccionamiento, se debe contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del Municipio y deberán ser transmitidas gratuitamente por el Desarrollador en favor del Municipio de Querétaro, como lo señala el artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. En los lotes generados por la autorización de un Fraccionamiento, podrán edificarse condominios, siempre y cuando el Desarrollador así lo establezca en los estudios técnicos correspondientes a la autorización del Fraccionamiento, precisándolo en el anteproyecto de lotificación y cumplan con las disposiciones establecidas para su constitución, tal como lo señala el artículo 179 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

QUINTO. 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, de conformidad con el artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. El Desarrollador debe 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al Fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes.

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

DÉCIMO PRIMERO. El Desarrollador debe 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 conforme a lo establecido en el artículo 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. El presente acuerdo será vinculante para el Desarrollador desde la fecha de notificación, 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 en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al Desarrollador en un plazo máximo de 60 sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente día en que se les haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano y a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se le instruye a la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, de seguimiento a las obligaciones impuestas en este Acuerdo.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias o a esta Secretaría 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, Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y al Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal de "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", S.A. de C.V.

Querétaro, Querétaro, a 01 de julio de 2025
A t e n t a m e n t e

Dr. Gerardo Romero Altamirano
Secretario de Desarrollo Urbano

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFC/215/2025

Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Paysandú"
Querétaro, Querétaro, 11 de febrero de 2025

Ing. Luis Enrique Morales Cano
Apoderado Legal
Alta Homes Centro Sur S. DE R.L. DE C.V.

P R E S E N T E

En atención a su escrito recibido en esta Secretaría, mediante el cual solicitó se emitiera el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Paysandú**, ubicado en Circuito Merlot número 4033, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico lo siguiente:

Dictamen Técnico

1. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio **APC201500030 de fecha 27 de abril de 2015**, emitió el **Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Paysandú**, ubicado en Circuito Merlot número 4033, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 80 ÁREAS PARA VIVIENDAS.
2. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, emitió el Acuerdo de Delegación de Facultades con expediente identificado con el folio **EXP. -016/2023 de fecha 05 de diciembre de 2013**, donde se autorizó la **Licencia de Ejecución Obras de Urbanización para la Etapa 4** del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
3. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió mediante oficio **DDU/COU/FC/3479/2015 de fecha 11 de agosto 2015**, emitió la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, así como la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas para el Condominio** Habitacional de Tipo Popular denominado **Paysandú**, ubicado en calle Circuito Merlot número 4033, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 80 ÁREAS PARA VIVIENDAS, a la empresa denominada "Alta Homes Centro Sur", S. de R. L. de C. V.
4. La Secretaría de Finanzas Municipal, emitió el **recibo oficial número Z-6704587 de fecha 07 de septiembre de 2015** por el concepto de supervisión del condominio denominado **Paysandú**.
5. **Mediante Escritura Pública número 26,928 de fecha 22 de marzo de 2010**, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35 de esta Demarcación Notarial en la que se hace constar que en dicho instrumento notarial se formalizó la **transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro** en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, del área de donación correspondiente por concepto de la autorización del Fraccionamiento "Los Viñedos", por una superficie de 26,070.551 m² para equipamiento urbano, 78,611.156 m², para áreas verdes y la transmisión de una superficie de 106,788.093 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento; dado el cumplimiento al Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de enero de 2009, mediante el cual se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1, así como la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos" pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Bajo los folios Inmobiliarios números 349700/1 al 349713/1 de fecha 26 de mayo de 2010.
6. La Comisión Federal de Electricidad emitió mediante **oficio de fecha 11 de noviembre de 2010, el Acta de Entrega – Recepción**, en las que se hizo constar la recepción de la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al multicitado Condominio denominado **Paysandú**.
7. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió mediante **expediente QR-007-07-D de fecha 21 de diciembre de 2020, el Acta de Entrega – Recepción de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario** que alimentará al multicitado Condominio denominado **Paysandú**.

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFC/215/2025

Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Paysandú"
Querétaro, Querétaro, 11 de febrero de 2025

8. Mediante **Escritura Pública número 67,752 de fecha 28 de agosto de 2020**, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Mejía Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 30 de esta ciudad, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales 00013686/0006, de fecha 28 de octubre de 2020, **se protocolizó el Acta de Asamblea de la Asociación Civil representada por C. Rafael Fernández Herrera, José Antonio Huerta Mejía**, del multicitado condominio denominado **Paysandú**.
9. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano mediante **oficio DAFI/DTFC/291/2025 de fecha 07 de febrero de 2025**, emitió aprobación de la Constancia de **Conclusión de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Paysandú**, por lo que resultó factible dar continuidad con el proceso de Entrega - Recepción del condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio
10. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió **Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios** de fecha 05 de agosto de 2024 del Condominio denominado **Paysandú**, signada por el Arq. Javier Gómez Fragoso, Supervisor de Obras de Urbanización; por el Condominio denominado Paysandú Asociación Civil, el C. José Antonio Huerta Mejía, Presidente, C. Ernesto Duran Peñaloza Tesorero, y el C. Rafael Fernández Herrera, Secretario de la Asociación; y por parte de la empresa Altta Homes Centro Sur R.L de C.V. el C. Luis Enrique Morales Cano, en su carácter de Representante Legal.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipal, emitió **reporte general de condominios de fecha 25 de junio de 2019**, en el que se verificó que el Condominio denominado **Paysandú tiene vendidos el 40%** (Cuarenta por ciento) de la totalidad de las unidades privativas, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción III del Código Urbano del Estado de Querétaro.
12. El Departamento de Inspección Urbana adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el oficio **DDU/COU/FC/2741/2024 de fecha 21 de junio de 2024** derivado de visita de la inspección por personal adscrito en la cual se indicó que el Condominio denominado **Paysandú cuenta con el 40% (Cuarenta por ciento) de las unidades privativas habitadas** en el condominio, cumpliendo así con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Resolutivos del Dictamen Técnico

- I. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Urbano no tiene inconveniente en emitir **Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a "Altta Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.", para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado Paysandú**, ubicado en Cerrada Merlot número 4033, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- II. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024, el Propietario debe **cubrir** ante la Secretaría de Finanzas Municipales y **por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega y Recepción**, relativo a la Entrega - Recepción para el Condominio denominado **Paysandú la cantidad de \$9,881.65 (Nueve mil ochocientos ochenta y uno pesos 65/100 M.N.)**. Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los 15 días posteriores a la autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 16 de Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2025. Una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Urbano.
- III. En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador **debe presentar copia de la Fianza** en la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias **para su validación en un plazo no mayor de 60 días** naturales, a partir de la notificación del presente Dictamen Técnico a favor de la Asamblea de Condóminos; una vez validada la Fianza, debe entregar original al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFC/215/2025

Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Paysandú"
Querétaro, Querétaro, 11 de febrero de 2025

autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación por la cantidad de \$230,076.53 (Doscientos treinta mil setenta y seis pesos 53/100 MN) correspondiente al 10% (Diez por ciento) del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio, para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado **Paysandú** la cual **tendrá una vigencia de 2 años** contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

Cumplido este plazo de garantía sin que se hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de la fianza previa solicitud hecha por el Desarrollador dirigido a la Secretaría de Desarrollo Urbano para su validación.

IV. Para dar cumplimiento con el artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe notificar y entregar copia del presente documento al representante legal de la Asociación de Condóminos. Presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del mismo. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación Civil del Condominio denominado Paysandú, se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

V. Publíquese el presente documento, a costa del desarrollador, en la Gaceta Municipal, por dos ocasiones mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Cuando no sea posible publicarse por el medio antes referido, tendrá que ser publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con las mismas condiciones señaladas. En un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación, se debe entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección y al representante legal de la Asociación de Condóminos, así mismo presentar EVIDENCIA a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.

Así mismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

El plazo para que el desarrollador realice la publicación y protocolización de las autorizaciones a que se refiere este artículo, será de sesenta días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que se le haya notificado la autorización.

VI. El promotor deberá presentar ante ésta Secretaría de Desarrollo Urbano 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.

VII. La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los medios de difusión antes descritos.

La presente autorización debe protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al Desarrollador en un plazo no mayor a 120 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación en la Gaceta Municipal; una vez realizado lo anterior debe remitir copia certificada ante la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias y al representante legal de la Asociación de Condóminos, así mismo presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.

Lo anterior con fundamento en los Artículos 1, 7, 35 y 115 fracción V, incisos B), D) y F), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 9, fracciones II, X y XII de la Ley General de Asentamientos Humanos; Artículo 30, fracción II, inciso D) y F), de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; Artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Atentamente

Dr. Gerardo Romero Altamirano

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/392/2025
Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Tasmania"
Querétaro, Querétaro, 25 de abril de 2025

Ing. Luis Enrique Morales Cano
Apoderado Legal
Alta Homes Centro Sur S. DE R.L. DE C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito recibido en esta Secretaría, mediante el cual solicitó se emitiera el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Tasmania**, ubicado en Cerrada Chardonay número 1541, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico lo siguiente:

Dictamen Técnico

1. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio **APC201300086 de fecha 06 de noviembre de 2013**, emitió la **Autorización de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Tasmania**, ubicado en Cerrada Chardonay número 1541, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 88 ÁREAS PARA VIVIENDAS.
2. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, emitió el Acuerdo de Delegación de Facultades con expediente identificado con el folio **EXP. -016/2023 de fecha 05 de diciembre de 2013**, donde se autorizó la **Licencia de Ejecución Obras de Urbanización para la Etapa 4** del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
3. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió mediante oficio **DDU/CPU/FC/2888/2015 de fecha 13 de junio 2015**, la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, así como la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas para el Condominio** Habitacional de Tipo Popular denominado **Tasmania**, ubicado en calle Cerrada Chardonay número 1541, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 88 ÁREAS PARA VIVIENDAS, a la empresa denominada "Alta Homes Centro Sur", S. de R. L. de C. V.
4. La Secretaría de Finanzas Municipal, emitió el **recibo oficial número Z2936311 de fecha 18 de noviembre de 2015** por el concepto de supervisión del condominio denominado **Tasmania**.
5. **Mediante Escritura Pública número 26,928 de fecha 22 de marzo de 2010**, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35 de esta Demarcación Notarial en la que se hace constar que en dicho instrumento notarial se formalizó la **transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro** en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, del área de donación correspondiente por concepto de la autorización del Fraccionamiento "Los Viñedos", por una superficie de 26,070.551 m² para equipamiento urbano, 78,611.156 m², para áreas verdes y la transmisión de una superficie de 106,788.093 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento; dando cumplimiento al Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de enero de 2009, mediante el cual se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1, así como la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos" en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Bajo los Folios Inmobiliarios números del 349700/1 al 349713/1 de fecha 26 de mayo de 2010.
6. La Comisión Federal de Electricidad emitió mediante oficio de **Aprobación de Proyecto :2307/2010 de fecha 21 de octubre de 2015, el Acta de Entrega – Recepción**, en el que se hizo constar la **recepción de la infraestructura eléctrica** consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al multicitado Condominio denominado **Tasmania**.

**Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/392/2025**

Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Tasmania"
Querétaro, Querétaro, 25 de abril de 2025

7. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió mediante **expediente QR-007-07-D de fecha 21 de diciembre de 2020**, el **Acta de Entrega – Recepción de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario** que alimentará al multicitado Condominio denominado **Tasmania**.
8. Mediante **Escritura Pública número 151 de fecha 04 de octubre de 2022**, pasada ante la fe de la Lic. Francisco Guerra Malo Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 64 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales 00013541/0003, de fecha 26 de abril de 2024, se **protocolizó el Acta de Asamblea de la Asociación Civil del Condominio Tasmania representada por el C. Andrea Hernández Silva, C. José Luis Alejandro Baeza Rangel** del multicitado Condominio denominado **Tasmania**.
9. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio **DDU/COU/FC/3841/2024 de fecha 05 de septiembre de 2024**, emitió aprobación de la Constancia de **Conclusión de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Tasmania**, por lo que resultó factible dar continuidad con el proceso de Entrega - Recepción del condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
10. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió, **Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 05 de agosto de 2024** del Condominio denominado **Tasmania**, signada por el Arq. Javier Gómez Fragosó, Supervisor de Obras de Urbanización; por el Condominio denominado Tasmania Asociación Civil, la C. Andrea Hernández Silva, Presidente de A. C. y el C. José Luis Alejandro Baeza Rangel, Tesorero de la Asociación; y por parte de la empresa Alttá Homes Centro Sur R.L de C.V. el C. Luis Enrique Morales Cano, en su carácter de Representante Legal.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipal, emitió **reporte general de condominios de fecha 28 de mayo de 2019**, en el que se verificó que el Condominio denominado **Tasmania tiene vendidos el 40%** (Cuarenta por ciento) **de la totalidad de las unidades privativas**, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción III del Código Urbano del Estado de Querétaro.
12. El Departamento de Inspección Urbana adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el oficio **DDU/COU/FC/2748/2024 de fecha 21 de junio de 2024** derivado de visita de la inspección por personal adscrito en la cual se indicó que el Condominio denominado **Tasmania cuenta con el 40% (Cuarenta por ciento) de las unidades privativas habitadas** en el condominio, cumpliendo así con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Resolutivos del Dictamen Técnico

- I. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Urbano no tiene inconveniente en emitir el **Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE** a **"Alttá Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V."**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Tasmania**, ubicado en Cerrada Chardonay número 1541, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- II. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025, el Propietario debe **cubrir** ante la Secretaría de Finanzas Municipales y **por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega y Recepción**, relativo a la Entrega - Recepción para el Condominio denominado **Tasmania, la cantidad de \$9,881.65 (Nueve mil ochocientos ochenta y un pesos 65/100 M.N.)**. Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los 15 días posteriores a la autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2025. Una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Urbano.

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/392/2025

Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Tasmania"
Querétaro, Querétaro, 25 de abril de 2025

- III.** En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador **debe presentar copia de la Fianza** en la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias **para su validación en un plazo no mayor de 60 días** naturales, a partir de la notificación del presente Dictamen Técnico a favor de la Asamblea de Condominios; una vez validada la Fianza, debe entregar original al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación por la cantidad de \$240,631.46 (Doscientos cuarenta mil seiscientos treinta y un pesos 46/100 MN) correspondiente al 10% (Diez por ciento) del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio, para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado Tasmania la cual **tendrá una vigencia de 2 años** contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.
Cumplido este plazo de garantía sin que se hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de ésta, previa solicitud hecha por el Desarrollador dirigido a la Secretaría de Desarrollo Urbano para su validación.
- IV.** Para dar cumplimiento con el artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe notificar y entregar copia del presente documento al representante legal de la Asociación de Condóminos y Presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del mismo. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación Civil del Condominio denominado Tasmania, se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.
- V.** Publíquese el presente documento, a costa del desarrollador, en la Gaceta Municipal, por dos ocasiones mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Cuando no sea posible publicarse por el medio antes referido, tendrá que ser publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con las mismas condiciones señaladas. En un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación, se debe entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección y al representante legal de la Asociación de Condominios, y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.
Así mismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro.
El plazo para que el desarrollador realice la publicación y protocolización de las autorizaciones a que se refiere este artículo, será de sesenta días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que se le haya notificado la autorización.
- VI.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano 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.
- VII.** La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los medios de difusión antes descritos.
Lo anterior con fundamento en los Artículos 1, 7, 35 y 115 fracción V, incisos B), D) y F), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 9, fracciones II, X y XII de la Ley General de Asentamientos Humanos; Artículo 30, fracción II, inciso D) y F), de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; Artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Atentamente

Dr. Gerardo Romero Altamirano
Secretario de Desarrollo Urbano

Secretaría de Servicios Públicos Municipales
Dirección de Aseo y Alumbrado Público
OFICIO SSPM/DAAP/0555/2025
Asunto: Dictamen aprobado
Querétaro, Qro., 19 de junio del 2025

Lic. Jesús Roberto Franco González
Secretario de Ayuntamiento
PRESENTE

En respuesta al Oficio No. **SAY/DAI/589/2025** con fecha de recibido 12 de junio del año en curso, y en seguimiento a la solicitud del **Lic. Juan Carlos Garza Rangel – Representante Legal de la empresa denominada “Inmobiliaria Martínez Rosas, S. A. de C. V.” y “Desarrollos Inmobiliarios Ruíz S.A. de C.V.**, para la **emisión del dictamen técnico de las instalaciones de alumbrado público, para la entrega recepción del Fraccionamiento Real de Juriquilla, fase A etapa 1 y 2**, con fundamento en lo dispuesto al Artículo 8 Fracción IX, Artículo 10 Fracciones I, III, VII y VIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales de Querétaro; en los numerales 6 apartados 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del Manual de Proyectos y Obras de Alumbrado Público del Municipio de Querétaro y en la **Reglamento para la Entrega-Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro** publicado en la **Gaceta Oficial No. 11 Año I del 14 de marzo del 2025**, informo a usted que se procedió con la revisión física en campo, correspondiente a:

Colonia o Vialidad	Delegación	Observaciones
<u>Etapa 1 y 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Real de Juriquilla Fase A”</u>	Santa Rosa Jáuregui	Derivado de la revisión de la física en campo, se valida que cumple con las normas establecidas en el Manual de Instalaciones de Alumbrado Público. Dictamen Técnico Aprobado Se emite de conformidad con los Artículos 15 Fracción I y 18, del Reglamento para la Entrega Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro.

De acuerdo con lo anteriormente descrito, se emite el presente **Dictamen Técnico Aprobado del servicio de alumbrado público**, el cual deberá de publicarse en la Gaceta Municipal, de acuerdo con el “Reglamento para la Entrega-Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro”, así mismo, deberá presentar en el Departamento de Alumbrado Público la **documentación requerida por la Comisión Federal de Electricidad para la contratación a nombre del Municipio de Querétaro, hasta en tanto no se logre la contratación del servicio a nombre del Municipio, los pagos por el servicio los seguirá realizando el desarrollador.**

Atentamente

Arq. Ángel de Jesús Chávez Acevedo
Director de Aseo y Alumbrado Público

AG/SF/16/2025

ACUERDO POR EL QUE EL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, OTORGA BENEFICIOS FISCALES PARA EL PAGO DE LOS DERECHOS MUNICIPALES POR CONCEPTO DE REFRENDO GIROS GENERALES DE LA PLACA DE EMPADRONAMIENTO MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO, POR REFRENDO DE LA LICENCIA MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO PARA GIROS CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO Y POR REFRENDO DE LA LICENCIA MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO PARA GIROS CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE ABIERTO.

MTR. CARLOS ALEJANDRO LEÓN GONZÁLEZ, SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, en ejercicio de las facultades previstas en los artículos 31 fracción IV y 115 fracciones I, II y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 2, 3, 48 fracciones IV, XV y XXVI, 102 fracción III, 103, 104 y 105, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 8 fracción VII, 10 fracción II, del Código Fiscal del Estado de Querétaro; 1, 2, 4 fracción III, 5 fracción IV y 33, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro en fecha 29 de octubre de 2024 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 06 de diciembre de 2024 y 49 fracción VI de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2025; y

-----**CONSIDERANDO**-----

I.- Que, el artículo 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone que los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre.

II.- Que, el artículo 115 fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en concordancia con los artículos 35, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro y 2, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, disponen que los Municipios serán gobernados por un ayuntamiento de elección popular directa, el cual es autónomo para organizar la administración pública municipal y que contará con autoridades propias, funciones específicas y libre administración de su hacienda. Ejercerá sus atribuciones del ámbito de su competencia de manera exclusiva, y no existirá autoridad intermedia entre éste y el Gobierno del Estado. 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 la presente Ley.

III.- Que, el patrimonio municipal se constituye por la universalidad de los derechos y acciones de que es titular el Municipio, los cuales pueden valorarse económicamente y se encuentran destinados a la realización de sus fines, formando parte de dicho patrimonio la Hacienda Pública Municipal, así como aquellos bienes y derechos que por cualquier título le transfieran al Municipio, la Federación,



Blvd. Bernardo Quintana 10000, Col Centro Sur, C.P. 76090, Querétaro, QRO.
municipiodequeretaro.gob.mx

el Estado, los particulares o cualquier otro Organismo Público o Privado, siendo integrada la Hacienda Pública Municipal por las contribuciones y demás ingresos determinados en las leyes hacendarias de los Municipios en términos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro y leyes aplicables, según disponen los artículos 2 y 3 todos de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

IV.- Que, el artículo 115 fracción IV, establece que los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.

V.- Que, el artículo 31 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, refiere que es una obligación de todos los mexicanos, el contribuir para el gasto público de la Federación, del Distrito Federal o del Estado o Municipio en que residan, de una manera proporcional y equitativa según dispongan las leyes correspondientes.

VI.- Que, el artículo 15, de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, señala que todos los contribuyentes tienen la obligación de pagar en tiempo y forma sus contribuciones ante la dependencia encargada de las finanzas públicas municipales, la cual tendrá la obligación de recaudar las contribuciones que se causen, así como las que se causaron en ejercicios fiscales anteriores, previendo estas últimas en una sección específica en la correspondiente Ley de Ingresos.

VII.- Que, los artículos 24, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, 103 y 104, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, considera a los ingresos del Municipio como ordinarios y extraordinarios; siendo ingresos fiscales los que se deriven de la aplicación de leyes de naturaleza fiscal que imponen a los contribuyentes una obligación de pago por concepto de contribuciones o aprovechamientos, o que pueden ser cobrados a través del procedimiento administrativo de ejecución, para ser destinados al gasto público, así como los que obtiene el Municipio derivado de todos aquellos cuya percepción se autorice excepcionalmente para cubrir gastos eventuales o el importe de determinadas obras públicas, siempre y cuando estén previstas por la ley. Dentro de esta categoría quedan comprendidos los empréstitos o financiamientos adicionales.

VIII.- Que, el artículo 8 fracción VII, del Código Tributario Estatal señala que son autoridades fiscales del Estado los titulares de las dependencias encargadas de las finanzas públicas de los municipios.

IX.- Que, el artículo 24, del Código Fiscal del Estado de Querétaro dispone que las contribuciones se clasifican en impuestos, derechos y contribuciones de mejoras.

X.- Que, el artículo 26, del Código Fiscal del Estado de Querétaro estipula que son derechos las contribuciones establecidas en Ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público del Estado, así como por recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho público.

XI.- Que, los artículos 48 fracciones II, IV, VII y XXVI, 102 fracción III y 105, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, refiere que la dependencia encargada de las finanzas públicas,

tendrá a su cargo la administración financiera y tributaria de la hacienda pública del Municipio, la cual tendrá la facultad y obligación de ejercer las atribuciones que la legislación hacendaria confiere, cumplir y hacer cumplir las leyes, recaudar, administrar, dictar disposiciones de carácter general, modificar o adicionar la forma de pago y procedimiento de las contribuciones municipales; así como interpretar y aplicar las disposiciones fiscales municipales, ejercer la facultad económico-coactiva, conforme a las leyes aplicables y celebrar los instrumentos relacionados con la administración financiera y tributaria.

XII.- Que, de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 49 fracción VI, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2025, la persona titular de la Secretaría de Finanzas mediante resolución de carácter general, podrá condonar, eximir u otorgar estímulos o beneficios fiscales, respecto al pago de contribuciones o aprovechamientos y sus accesorios.

XIII.- Que, en relación con los numerales señalados en los puntos anteriores, el artículo 23 fracción I, inciso a), Refrendo giros generales y fracción III, Por refrendo, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2025, prevé lo siguiente:

"Artículo 23. Por la Placa de Empadronamiento Municipal de Funcionamiento, entendiéndose ésta como el reconocimiento dentro de un padrón para llevar a cabo la práctica de cualquier actividad, para los establecimientos mercantiles, industriales o de cualquier índole, cuyo ejercicio la Ley exija autorización correspondiente, se causará y pagará:

I. Giros generales causará y pagará:

a) Registro, refrendo, modificación y reposición:

PLACA DE EMPADRONAMIENTO MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO	UMA		
	PAGADA DE ENERO A MARZO	PAGADA DE ABRIL A JUNIO	PAGADA DE JULIO A DICIEMBRE
...
Refrendo giros generales	2.55	3.18	3.35
...

...

II. Por la Licencia Municipal de Funcionamiento para giros con venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado de acuerdo a la normatividad aplicable, causará y pagará:

LICENCIA MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO	UMA	
	PAGADA DE ENERO A JUNIO	PAGADA DE JULIO A DICIEMBRE
...
Por refrendo	50.00	75.00
...

III. Por la Licencia Municipal de Funcionamiento para giros con venta de bebidas



alcohólicas en envase abierto de acuerdo a la normatividad aplicable, causará y pagará:

LICENCIA MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO	UMA	
	PAGADA DE ENERO A JUNIO	PAGADA DE JULIO A DICIEMBRE
...
Por refrendo	75.00	100.00
...

...”

XIV.- Que, el Municipio de Querétaro, en su carácter de entidad promotora del ejercicio de las libertades y derechos consagrados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, considera prioritario establecer mecanismos eficaces para impulsar el desarrollo económico local y brindar apoyo a dicho sector mediante los instrumentos jurídicos y administrativos disponibles, conforme al marco normativo vigente. Dichas acciones deben ser determinadas con base en las necesidades específicas de la ciudadanía, por lo que resulta razonable e idóneo, desde el ámbito de competencia de esta Secretaría de Finanzas, priorizar la implementación de políticas públicas orientadas a mitigar situaciones de vulnerabilidad económica que incidan negativamente en la economía de las familias queretanas.

XV.- Ahora bien, en atención a la compleja situación económica que prevalece en el país, originada por diversos factores tanto internos como externos como inflación, desempleo, situaciones geopolíticas, entre otros y considerando la necesidad de generar condiciones que favorezcan el desarrollo de esta Ciudad, así como de facilitar a los contribuyentes el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, se estima pertinente adoptar medidas que permitan a la Hacienda Pública Municipal contar con los recursos suficientes para fortalecer sus ingresos, con el propósito de ampliar la prestación de servicios públicos y fomentar la inversión en obra pública. En este contexto y previo a la ejecución de actos coercitivos, se originan mecanismos orientados a incentivar la regularización voluntaria de las obligaciones fiscales por parte de los contribuyentes.

Con base en lo expuesto se expide el presente acuerdo administrativo, en los términos siguientes:

ARTÍCULO PRIMERO.- Se autoriza la aplicación general del beneficio fiscal equivalente al **5.08% (cinco punto cero ocho por ciento)** de reducción del importe que corresponda a los derechos generados a cargo de las personas físicas por el concepto de “refrendo giros generales” de la placa de empadronamiento municipal de funcionamiento, una vez determinada la contribución aplicando la UMA, a la cuota correspondiente, en términos del artículo 23 fracción I, inciso a), de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2025, durante el periodo comprendido del primero de julio al treinta y uno de agosto de dos mil veinticinco.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se autoriza la aplicación general del beneficio fiscal equivalente al **66.67% (sesenta y seis punto sesenta y siete por ciento)** de reducción del importe que corresponda a los derechos generados a cargo de las personas físicas por el concepto de “por

refrendo" de la licencia municipal de funcionamiento para giros con venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado, una vez determinada la contribución aplicando la UMA, a la cuota correspondiente, en términos del artículo 23 fracción II, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2025, durante el periodo comprendido del primero de julio al treinta y uno de agosto de dos mil veinticinco.

ARTÍCULO TERCERO.- Se autoriza la aplicación general del beneficio fiscal equivalente al **62.50% (sesenta y dos punto cincuenta por ciento)** de reducción del importe que corresponda a los derechos generados a cargo de las personas físicas por el concepto de "por refrendo" de la licencia municipal de funcionamiento para giros con venta de bebidas alcohólicas en envase abierto, una vez determinada la contribución aplicando la UMA, a la cuota correspondiente, en términos del artículo 23 fracción III, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2025, durante el periodo comprendido del primero de julio al treinta y uno de agosto de dos mil veinticinco.

ARTÍCULO CUARTO.- A efectos de ser beneficiario(s) de las autorizaciones contenidas en el presente instrumento, la persona física interesada deberá dar cumplimiento a los requisitos administrativos que regulen el refrendo de la placa de empadronamiento municipal de funcionamiento y de la licencia municipal de funcionamiento para giros con venta de bebidas alcohólicas en envase abierto.

ARTÍCULO QUINTO.- Por lo establecido en el presente acuerdo se autoriza se lleven a cabo todas las acciones y gestiones necesarias para que se verifiquen los registros, afectaciones, movimientos y adecuaciones administrativas, tecnológicas y contables que al efecto se requieran para generar la reducción en comento.

ARTÍCULO SEXTO.- Los beneficios que se confieren en el presente acuerdo no otorgan a los interesados el derecho a la devolución o compensación alguna.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Los beneficios fiscales otorgados en el presente acuerdo, no podrán ser impugnadas al tratarse del ejercicio de una facultad discrecional de las autoridades fiscales.

ARTÍCULO OCTAVO.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se instruye a la Dirección de Fiscalización para que realice los trámites necesarios ante la Secretaría del Ayuntamiento respecto a la publicación del presente acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por los artículos 33 fracción III y 49 fracción III de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2025, en concatenación por lo establecido en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta del pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

-----**TRANSITORIOS**-----

PRIMERO.- La vigencia del presente Acuerdo es acorde a lo dispuesto por los artículos primero, segundo y tercero de este instrumento.



SEGUNDO.- Se instruye a la Dirección de Fiscalización adscrita a esta Secretaría de Finanzas, a hacer del conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico los beneficios fiscales otorgados en el presente acuerdo, para su debida observancia.

TERCERO.- La interpretación del presente acuerdo para efectos fiscales corresponderá a la Dirección de Fiscalización adscrita a esta Secretaría de Finanzas o la unidad administrativa con la que cuenta dicha facultad.

CUARTO.- Publíquese por única ocasión en la Gaceta Municipal y en los Estrados de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro.

Municipio de Querétaro, Querétaro, a los 24 (veinticuatro) días del mes de junio de 2025 (dos mil veinticinco).

ATENTAMENTE

MTRO. CARLOS ALEJANDRO LEÓN GONZÁLEZ
SECRETARIO DE FINANZAS
MUNICIPIO DE QUERÉTARO

LMAR



Blvd. Bernardo Quintana 10000, Col Centro Sur, C.P. 76090, Querétaro, QRO.
municipiodequeretaro.gob.mx



CONVOCATORIA DE CONSULTA PÚBLICA

Atendiendo a las facultades conferidas a los Municipios en materia ambiental, dentro de las cuales se encuentra la de participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas así como en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en dicha materia, comprendidas dentro de los artículos 73 fracción XXIX-G y 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 45 y 46 fracción X y tercer párrafo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 171, 175 fracción VI, 181, 182, 184, 185 y 186 del Código Ambiental del Estado de Querétaro; artículo 30 fracciones I y II inciso g), de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 77, 78, 79, 80, 81, 85 y 87 del Reglamento de Protección Ambiental y Cambio Climático del Municipio de Querétaro; los cuales permiten realizar los estudios técnicos justificativos para someter ante el H. Ayuntamiento la propuesta de declaratoria de decreto de zonas que deban ser consideradas como áreas naturales protegidas de jurisdicción municipal, de acuerdo a lo establecido en la legislación en la materia; en este sentido, la Secretaría de Medio Ambiente del Municipio de Querétaro, anteriormente Instituto de Ecología y Cambio Climático, en apego a los artículos 73 fracciones IV, XXVII, XXVIII, XXX, y último párrafo del Código Municipal de Querétaro, y de conformidad con el Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2024, del H. Ayuntamiento de Querétaro en que se aprueba la creación de la Secretaría de Medio Ambiente del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro en fecha 17 de septiembre de 2024, Año III, No. 80, Tomo III; resulta la autoridad competente para realizar el procedimiento de consulta pública del estudio técnico justificativo para el establecimiento de un área natural protegida.

Por ello, conforme a lo dispuesto por los artículos 184 y 186 del Código Ambiental del Estado de Querétaro, la Secretaría de Medio Ambiente del Municipio de Querétaro, previo al decreto para el establecimiento del área natural protegida de la zona conocida como “Cañada Bolaños”, pondrá a disposición de los interesados, a través de consulta pública, el estudio técnico justificativo, por un plazo de 20 días hábiles.

Por lo que, para dar cumplimiento a lo anterior, de conformidad con lo establecido en los **artículos 184, 185 y 186 del Código Ambiental del Estado de Querétaro**, la Secretaría de Medio Ambiente del Municipio de Querétaro, pone a disposición del público en general, para su **CONSULTA PÚBLICA, el estudio técnico justificativo como Área Natural Protegida con categoría de Zona de Preservación Ecológica de Centros de Población y subcategoría de Parque Intraurbano, a la zona conocida como “Cañada Bolaños”, por un plazo de 20 días hábiles, los cuales correrán del día 18 dieciocho de julio al 14 catorce de agosto de 2025 dos mil veinticinco**, en las oficinas de la Secretaría de Medio Ambiente, ubicadas en el Anexo 2, Sótano 2, del Centro Cívico de Querétaro, con domicilio en Boulevard Bernardo Quintana número 10000, Fraccionamiento Centro Sur, Código postal 76090, Santiago de Querétaro, Querétaro, en un horario que comprenderá de las 9:00 nueve a las 15:00 quince horas, de lunes a viernes. En el plazo y horarios señalados, podrán llevarse a cabo reuniones de consulta que se soliciten, o bien, recibir las opiniones que se formulen al documento técnico en los formatos dispuestos al efecto ó en la dirección de correo electrónico francisco.garcia@municipiodequeretaro.gob.mx, o bien, por escrito, dirigido a la M. en C. María Guadalupe Espinosa de los Reyes Ayala, Secretaria de Medio Ambiente del Municipio de Querétaro: Una vez concluido el plazo señalado, esta autoridad entrará al estudio de las propuestas o comentarios a partir del 15 quince de agosto de los corrientes. Las opiniones derivadas de la consulta serán valoradas y se tomarán en cuenta las que resulten procedentes, mismas que serán agregadas al estudio técnico justificativo, esta autoridad. Conste.

Santiago de Querétaro, Gro., a 15 de julio de 2025.

ATENTAMENTE


MTRA. MARÍA GUADALUPE ESPINOSA DE LOS REYES AYALA
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

CONVOCATORIA DE CONSULTA PÚBLICA

Atendiendo a las facultades conferidas a los Municipios en materia ambiental, dentro de las cuales se encuentra la de participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas así como en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en dicha materia, comprendidas dentro de los artículos 73 fracción XXIX-G y 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 45 y 46 fracción X y tercer párrafo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 171, 175 fracción VI, 181, 182, 184, 185 y 186 del Código Ambiental del Estado de Querétaro; artículo 30 fracciones I y II inciso g), de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 77, 78, 79, 80, 81, 85 y 87 del Reglamento de Protección Ambiental y Cambio Climático del Municipio de Querétaro; los cuales permiten realizar los estudios técnicos justificativos para someter ante el H. Ayuntamiento la propuesta de declaratoria de decreto de zonas que deban ser consideradas como áreas naturales protegidas de jurisdicción municipal, de acuerdo a lo establecido en la legislación en la materia; en este sentido, la Secretaría de Medio Ambiente del Municipio de Querétaro, anteriormente Instituto de Ecología y Cambio Climático, en apego a los artículos 73 fracciones IV, XXVII, XXVIII, XXX, y último párrafo del Código Municipal de Querétaro, y de conformidad con el Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2024, del H. Ayuntamiento de Querétaro en que se aprueba la creación de la Secretaría de Medio Ambiente del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro en fecha 17 de septiembre de 2024, Año III, No. 80, Tomo III; resulta la autoridad competente para realizar el procedimiento de consulta pública del estudio técnico justificativo para el establecimiento de un área natural protegida.

Por ello, conforme a lo dispuesto por los artículos 184 y 186 del Código Ambiental del Estado de Querétaro, la Secretaría de Medio Ambiente del Municipio de Querétaro, previo al decreto para el establecimiento del área natural protegida de la zona conocida como “Cerro Colorado”, pondrá a disposición de los interesados, a través de consulta pública, el estudio técnico justificativo, por un plazo de 20 días hábiles.

Por lo que, para dar cumplimiento a lo anterior, de conformidad con lo establecido en los **artículos 184, 185 y 186 del Código Ambiental del Estado de Querétaro**, la Secretaría de Medio Ambiente del Municipio de Querétaro, pone a disposición del público en general, para su **CONSULTA PÚBLICA, el estudio técnico justificativo como Área Natural Protegida con categoría de Zona de Preservación Ecológica de Centros de Población y subcategoría de Parque Intraurbano, a la zona conocida como “Cerro Colorado”, por un plazo de 20 días hábiles, los cuales correrán del día 18 dieciocho de julio al 14 catorce de agosto de 2025 dos mil veinticinco**, en las oficinas de la Secretaría de Medio Ambiente, ubicadas en el Anexo 2, Sótano 2, del Centro Cívico de Querétaro, con domicilio en Boulevard Bernardo Quintana número 10000, Fraccionamiento Centro Sur, Código postal 76090, Santiago de Querétaro, Querétaro, en un horario que comprenderá de las 9:00 nueve a las 15:00 quince horas, de lunes a viernes. En el plazo y horarios señalados, podrán llevarse a cabo reuniones de consulta que se soliciten, o bien, recibir las opiniones que se formulen al documento técnico en los formatos dispuestos al efecto ó en la dirección de correo electrónico francisco.garcia@municipiodequeretaro.gob.mx, o bien, por escrito, dirigido a la M. en C. María Guadalupe Espinosa de los Reyes Ayala, Secretaria de Medio Ambiente del Municipio de Querétaro: Una vez concluido el plazo señalado, esta autoridad entrará al estudio de las propuestas o comentarios a partir del 15 quince de agosto de los corrientes. Las opiniones derivadas de la consulta serán valoradas y se tomarán en cuenta las que resulten procedentes, mismas que serán agregadas al estudio técnico justificativo, esta autoridad. Conste.

Santiago de Querétaro, Qro., a 15 de julio de 2025.

ATENTAMENTE



MTRA. MARÍA GUADALUPE ESPINOSA DE LOS REYES AYALA
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

SIN TEXTO



QUERÉTARO
MUNICIPIO

GACETA OFICIAL
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2024-2027