

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

18 de noviembre de 2025 · Año II · No. 32

# ÍNDICE

- 3 Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, Renovación de licencia de ejecución de las obras de urbanización, Renovación de la venta provisional de lotes, de la Etapa 1, y Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento denominado “La Espiga”, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 15 Oficio No. SDU/DAFI/DTFC/590/2025, emitido por el Secretario de Desarrollo Urbano consistente en el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización Favorable a Desarrollos Habitacionales Imperio, S. A. de C. V. para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado Los Robles Juriquilla, ubicado en Circuito Pizarra número 632 Lote 5, Manzana 7, en el Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 18 Acuerdo por el que se Autoriza la Entrega - Recepción de Obras de Urbanización y la Autorización definitiva del Fraccionamiento Altos Juriquilla, ubicado en las Delegaciones Municipales Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor.
- 25 Acuerdo por el que se Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y la Renovación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento denominado “Villas del Tule”.
- 32 Acuerdo por el que se autoriza el mecanismo para la entrega de Informes de las Dependencias, Entidades y Organismos de la Administración Pública Municipal.
- 34 Acuerdo que Reforma diversas disposiciones del Reglamento para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles en el Municipio de Querétaro.
- 36 Acuerdo que Aprueba el Reglamento Interior de la Secretaría de Bienestar Animal del Municipio de Querétaro.
- 41 Acuerdo Administrativo No. AG/SF/22/2025, de fecha 29 de octubre del 2025, emitido por el Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro.
- 46 Acuerdo Administrativo No. AG/SF/23/2025, de fecha 29 de octubre del 2025, emitido por el Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro.
- 50 Acuerdo Administrativo No. AG/SF/24/2025, de fecha 07 de noviembre del 2025, emitido por el Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro.

**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;**

**CERTIFICO:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de agosto de 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, Renovación de licencia de ejecución de las obras de urbanización, Renovación de la venta provisional de lotes, de la Etapa 1, y Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento denominado "La Espiga", Delegación Municipal Epigmenio González, 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 INCISOS D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 149 Y 189 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:**

**CONSIDERANDO:**

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/138/2024, emitió el Visto Bueno al Proyecto de relotificación del Fraccionamiento denominado "**La Espiga**", ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
4. Mediante el escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el apoderado legal de la persona moral denominada Grupo Nurban de México Terrenos S.A de C.V., en su carácter de fideicomitente y fideicomisario del Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado como 1490, solicita Relotificación, Renovación de licencia de ejecución de las obras de urbanización, Renovación de la venta provisional de lotes, de la Etapa 1, y Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento denominado "**La Espiga**", ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **95 DEG F7**.
5. Derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/DAI/309/2025, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano emitiera el Dictamen Técnico correspondiente, dependencia que da contestación mediante el oficio SDU/DAFI/DTFC/459/2025, a través del cual remite el estudio técnico con folio ET-F/06/2025, del cual se desprende lo siguiente:

**“...ANTECEDENTES:**

1. Mediante oficio número SAY/DAI/309/2025 de fecha 25 de marzo de 2025, signado por el Lic. Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios, se remitió la petición del Ing. Rogerio Castañeda Sachs, Apoderado Legal del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1,490, quien solicitó la Autorización de la Relotificación, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento denominado "La Espiga", ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 2,898, 409.90 m<sup>2</sup>, que en adelante se denominará como "EL PREDIO".
2. Mediante Escritura Pública número 24,693 de fecha 31 de mayo de 1990, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaría número 10 de esta Demarcación, de la que es Titular el Lic. Leopoldo Espinosa Arias, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo la partida número 92 del libro XCIX de fecha 06 de septiembre de 1990, se hace

constar la formalización de la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable que se denominara "Hacienda El Campanario", S.A. de C.V., por parte de los señores Ing. Rafael Humberto Patrón Sarti, representante de "Inmobiliaria ABA/TURISMO" S.A. de C.V., así como los señores C.P. Alberto Jacques Blanca, Carlos Pío Urquiza James, Lic. Ignacio Santos de Hoyos, Lic. José Mauro Garza González y José Fernando Barragán Albo.

3. Mediante Escritura Pública número 77,525 de fecha 13 de mayo de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Manuel Cevallos Urueta, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico No. 1024-1 de fecha 09 de junio de 2011, se nombra al Ing. Rogerio Castañeda Sachs como Director General de "Hacienda El Campanario", S.A. de C.V.

4. Mediante Escritura Pública número 21,879 de fecha 11 de julio 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 del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico No. 45064-1 de fecha 25 de julio de 2013, se formalizó la constitución de la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable que se denominara "Hope Integración, S.A.P.I. de C.V.", por parte de los señores David Vargas Palacios y Rita Pérez Duarte Vela.

5. Mediante Escritura Pública número 22,753 de fecha 17 de octubre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00080434/0007, 00130375/0007, 00321421/0005, 00321422/0005, 00321423/0005, 00321424/0005, 00321425/0005, 00321426/0005, 00321427/0005, 00321428/0005, 00321429/0005, 00321430/0005, 00321431/0005, 00321432/0005, 00321433/0005, 00321435/0005, 00321436/0004 y 00321452/0004 de fecha 27 de noviembre de 2013, se hace constar el contrato de Compra-Venta celebrado, por una parte los señores Valentina Ducoing Nieto, Martha Georgina Ducoing Nieto, Luis Humberto Ducoing Nieto, Alejandro Ducoing Nieto y Mauricio Ducoing Nieto, a quienes en lo sucesivo y en conjunto se les denominara como "la parte vendedora" y en una segunda parte, la Sociedad Mercantil denominada "Hope Integración S.A.P.I. de C.V.", representada en este acto por su Presidente y Secretario del Consejo de Administración, los señores David Vargas Palacios y Rita Pérez Duarte Vela, a quien en lo sucesivo se le denominara como "la parte compradora" de los siguientes predios:

- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Ladera, con una superficie de 10-47-45.03 H., identificado con la clave catastral 140110165242009.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Bajío, con una superficie de 10-42-60.26 H., identificado con la clave catastral 140110165242011.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Coyote, con una superficie de 22-15-39-14H., identificado con la clave catastral 140110165242023.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Fragua, con una superficie de 10-35-42-23 H., identificado con la clave catastral 140110165242010.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Franja, con una superficie de 15-08-42.60 H., identificado con la clave catastral 140110165242018.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Molino, con una superficie de 16-23-90.26 H., identificado con la clave catastral 140110165242021.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Paraíso, con una superficie de 10-48-29.58 H., identificado con la clave catastral 140110165242007.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Lobos, con una superficie de 10-69-36-.28 H., identificado con la clave catastral 140110165242012.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Brujos, con una superficie de 23-16-26.31 H., identificado con la clave catastral 140110165242025.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Aventurero, con una superficie de 10-54-14.43 H., identificado con la clave catastral 140110165242008.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Las Piedras, con una superficie de 15-80-19-12 H., identificado con la clave catastral 140110165242019.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Rocas, con una superficie de 15-50-45.51 H., identificado con la clave catastral 140110165242022.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Chimán, con una superficie de 22-67-16.71 H., identificado con la clave catastral 140110165242027.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Luz, con una superficie de 21-82-34.82 H., identificado con la clave catastral 140165242024.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Cerro, con una superficie de 35-29-63-89 H., identificado con la clave catastral 140110165242005.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Plan, con una superficie de 15-63-34.27 H., identificado con la clave catastral 1400110165242020.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Tequendama, con una superficie de 21-82-03 H., identificado con la clave catastral 140105565242028.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Ruíz, con una superficie de 21-92-70.72 H., identificado con la clave catastral 140110165242026.

6. Mediante Escritura Pública número 23,329 de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría número 33 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00080434/0009, 00130375/0009, 00321421/00057, 00321422/0007, 00321423/0007, 00321424/0007, 00321425/0007, 00321427/0007, 00321428/0007, 00321429/0007, 00321430/0007, 00321431/0007, 00321433/0007, 00321435/0007, 00321436/0006, 00321452/0006 de fecha 14 de enero de 2014, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebran de una parte por su propio derecho, la Sociedad Mercantil denominada "Hope Integración" S.A.P.I. de C.V., representada en este acto por los señores David Vargas Palacios y Rita Pérez Duarte Vela, a quien en lo sucesivo se les denominara como Fideicomitente y Fideicomisaria "A", de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada "Hacienda El Campanario" S.A. de C.V., representada por los señores Ingenieros Rogerio Castañeda Sachs y José Manuel Silva Rodríguez, a quien en lo sucesivo se le denominara como el Fideicomitente y Fideicomisaria "B" y de una tercera y última parte Banco Invex, Sociedad Anónima,

Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por sus Delegados Fiduciarios, señores Ricardo Calderón Arroyo y Edgar Figueroa Pantoja a quien en lo sucesivo se les denominara como la Fiduciaria.

7. El Desarrollador presenta Deslindes Catastrales para 16 predios, identificados con los folios: DMC2012009, DMC2012023, DMC2012024, DMC2012025, DMC2012026, DMC2012027, DMC2012028, DMC2012029, DMC2012056, DMC2012059, DMC2012132, DMC2012133, DMC2012134, DMC2012135, DMC2012137, DMC2012060, emitidos por la Dirección de Catastro Municipal de fecha octubre, noviembre, diciembre de 2013 y enero de 2014.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia número FUS2014062 de fecha 13 de febrero de 2014, emitió la Autorización para fusionar 16 lotes, ubicados en la Ex Hacienda de Menchaca, con superficies de 352,878.691 m<sup>2</sup>, 106,720.361 m<sup>2</sup>, 104,556.578 m<sup>2</sup>, 106,996.437 m<sup>2</sup>, 105,162.399 m<sup>2</sup>, 157,767.890 m<sup>2</sup>, 155,282.947 m<sup>2</sup>, 156,503.835 m<sup>2</sup>, 163,468.313 m<sup>2</sup>, 155,655.144 m<sup>2</sup>, 221,179.469 m<sup>2</sup>, 226,947.917 m<sup>2</sup>, 230,756.058 m<sup>2</sup>, 218,851.790 m<sup>2</sup>, 217,903.500 m<sup>2</sup> y 217,778.575 m<sup>2</sup>, quedando una superficie total de 2,898,409.905 m<sup>2</sup>.

9. Mediante oficio No. BOO.E.56.4.2- 00869 de fecha 21 de abril de 2014, la Comisión Nacional del Agua, a través de la Dirección Local Querétaro, Subdirección Técnica, validó el Estudio Hidrológico para "EL PREDIO".

10. La Comisión Estatal de Infraestructura, a través de la Subcoordinación Técnica mediante folio 495, oficio No. 1380/2014 de fecha 07 de julio de 2014, emitió el Alineamiento para "EL PREDIO", ubicado en la Carretera Estatal No. 40 Anillo Vial II Fray Junípero Serra del Km. 10+500.87 al 10+823.77 margen derecho y del Km. 10+380.00 al 10+732.47 margen izquierdo.

11. Mediante oficio DP 056516/2014 de fecha 14 de julio de 2014, la Comisión Federal de Electricidad, informó que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para "EL PREDIO".

12. La Comisión Federal de Electricidad División Bajío Zona Querétaro, autorizó los Planos de Alumbrado Público, para "EL PREDIO", con sello de Vo. Bo. para trámites.

13. La Comisión Estatal de Caminos a través de la Subcoordinación Técnica, mediante folio 1011, oficio No. 1594/2014 de fecha 28 de julio de 2014, informa que su acceso es factible, pero condicionado al cumplimiento de requisitos anexados.

14. Mediante oficio con folio VE/1653/2014 de fecha 22 de septiembre de 2014, con expediente QR-007-14-D, la Comisión Estatal de Aguas, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para las fracciones denominadas La Ladera, El Bajío, El Coyote, La Fragua, La Franja, El Molino, El Paraíso, Los Lobos Los Brujos, El Aventurero, La Piedras, Las Rocas, El Chimán, La Luz El Cerro, El Plan Tequendama y Los Ruiz, para 18 viviendas, ubicadas en "EL PREDIO".

15. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal a través del Departamento de Ingeniería Vial, emitió la Autorización del Impacto Vial, con fecha de 23 de enero de 2015, del que anexa plano el desarrollador, debiendo dar cumplimiento a los requerimientos que le señalen, para "EL PREDIO".

16. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/0286/2015 de fecha 27 de febrero de 2015, número de expediente QR-007-14-D, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 275 viviendas para "EL PREDIO".

17. La Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, a través de la Dirección Local Querétaro, Subdirección Técnica, mediante oficio No. BOO.921.04-0949/15 de fecha 15 de abril de 2015, ratifica lo contenido en el oficio BOO.E.56.4.2-00869 de fecha 21 de abril de 2014, donde dicha Dirección validó el Estudio Hidrológico para "EL PREDIO".

18. Mediante Escritura Pública número 5,793 de fecha 31 de julio de 2015, ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario Público Titular 113 en la ciudad de Guadalajara Jalisco, instrumento inscrito ante el Registro Público de Comercio del Gobierno del Estado de Jalisco, bajo el folio mercantil 85816\*1 de fecha 11 de agosto de 2015, se hace constar la protocolización de los Acuerdos tomados en la Sesión de Consejo de Administración de la Sociedad Denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V., otorga Poderes a favor de los Señores Alejandro Arúmbula González, Luis Arturo Doblado Pesquero, Rogerio Castañeda Sachs, José Manuel Silva Rodríguez, Pablo Martínez Coghlan, Juan Carlos García Iribián y Elizabeth de los Ángeles Scoffe Mariz, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder para Actos de Administración, Poder de Representación Legal y Patronal, Poder Especial así como la sociedad Lomas Desarrollo Inmobiliarios, S.A. de C.V., otorga a los Señores Alejandro Arúmbula González, Luis Arturo Doblado Pesquera, Rogerio Castañeda Sachs, José Manuel Silva Rodríguez, Pablo Martínez Coghlan, Juan Carlos García Iribián y Elizabeth de los Ángeles Scoffe Mariz, Poder para Actos de Administración, Poder para Actos de Dominio.

19. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitió el Dictamen de Uso de Suelo identificado con folio DUS201504607 de fecha 10 de septiembre de 2015, para una superficie de 2, 898,409.90 m<sup>2</sup>, para ubicar 13,174 viviendas y 1,173 locales comerciales y de servicios.

20. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/1880/2015, de fecha 30 de noviembre de 2015, expediente QR-007-14-D, emitió la Ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 275 viviendas para "EL PREDIO".

21. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio número SEDESU/SSMA/081/2016 de fecha 09 de marzo de 2016, emitió la autorización en Materia de Impacto Ambiental para el proyecto de construcción y operación de "EL PREDIO", para 293 viviendas, quedando pendiente la ampliación de autorización en materia de impacto ambiental para las viviendas faltantes.

22. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió la Modificación del Dictamen de Uso de Suelo con folio DUS20161763 de fecha 14 de marzo de 2016, para una superficie de 2,898,409.9 m<sup>2</sup>, para ubicar 13,174 viviendas y 1,173 locales comerciales y de servicios.

23. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, mediante oficio SEDECO/CO/DDU/COU/FC/0471/2016 de fecha 15 de marzo de 2016, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación de "EL PREDIO".

24. Mediante Escritura Pública número 30,243 de fecha 14 de marzo de 2016, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, 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, bajo los folios inmobiliario 0080434/0012, 00130375/0012, 00321421/0010, 00321422/0010, 00321423/0010, 00321424/0010, 00321425/0010, 00321427/0010, 00321428/0010, 00321429/0010, 00321430/0010, 00321431/0010, 00321433/0010, 00321435/0010, 00321436/0009, 00321452/0009 y 00504370/0002 de fecha 16 de mayo de 2016, se hace constar el Primero Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 1490, una parte por su propio derecho, la Sociedad Mercantil denominada Hope Integración S.A.P.I de C.V., representada en este acto por los señores David Vargas Palacios y Rita Pérez Duarte Vela, a quien en lo sucesivo se les denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria "A", de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada "Hacienda El Campanario" S.A. de C.V., representada por los señores Ingenieros Rogerio Castañeda Sachs y José Manuel Silva Rodríguez, a quien en lo sucesivo se le denominara como el Fideicomitente y Fideicomisaria "B" y de una tercera y última parte

Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por sus Delegados Fiduciarios, señores Gabriel Oseguera Velasco a quien en lo sucesivo se les denominara como la Fiduciaria, con la comparecencia de la sociedad Mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V., en lo sucesivo se denomina "LDI", representada por los Señores Juan Rafael Muños de Cote Serrano y Oscar Armando Hernández Hernández.

**25.** La Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología Municipal, mediante Acuerdo identificado con número de expediente EXP.- 018/16 de fecha 21 de junio de 2016, autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura de "EL PREDIO".

**26.** Para dar cumplimiento al Acuerdo Cuarto y Transitorio Primero del Acuerdo de Delegación de Facultades, identificado con el expediente EXP.- 018/16 de fecha 21 de junio de 2016, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento, el Desarrollador presenta:

**CUARTO:** La Secretaría de Finanzas emitió los recibos de pago por los siguientes conceptos:

- Comprobante de pago Z-2954193 de fecha 22 de junio de 2016, relativo a los servicios prestados por la elaboración del Estudio Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago Z-2954194 de fecha 22 de junio de 2016, relativo a los derechos de supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago Z-2581836 de fecha 22 de junio de 2016, relativo a los impuestos de superficie vendible habitacional de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago Z-2581837 de fecha 22 de junio de 2016, relativo a los impuestos de superficie vendible comercial y/o de servicios del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago Z-2954195 de fecha 22 de junio de 2016, relativo a los derechos de nomenclatura del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago Z-2954193 de fecha 22 de junio de 2016, relativo a los servicios prestados por la elaboración del Estudio Técnico por la Nomenclatura del Fraccionamiento.

**TRANSITORIO PRIMERO:**

- Publicación de la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 02 de agosto de 2016, Año I, número 22, Tomo I.
- Publicaciones del periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga, Tomo CXLIX de fecha 26 de agosto de 2016 y Tomo CXLIX de fecha 02 de septiembre de 2016, número 48.
- Publicaciones del Diario de Querétaro de fecha 17 de agosto de 2016, 22 de agosto de 2016 y publicación del periodo AM de fecha 17 de agosto de 2016.

**27.** La Comisión Estatal de Infraestructura mediante oficio CEI/SCM/733/2016 fecha 30 de junio de 2016, emitió la Autorización para la construcción para el acceso a nivel para "EL PREDIO", ubicado en el Km. 10+371.72, cuerpo derecho y Km 10+401.21, cuerpo izquierdo.

**28.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio VE/1520/2016 de fecha 27 de julio de 2016, número de expediente QR-007-14-D, autorizó la factibilidad de los servicios de agua potable, servicio de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales y servicio de drenaje pluvial para 3,000 viviendas, para "EL PREDIO".

**29.** La Secretaría de Movilidad mediante oficio número SEMOV/1105/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, emitió la Factibilidad del Impacto en Movilidad, con 13,174 viviendas para "EL PREDIO".

**30.** Mediante Escritura Pública número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario Público Titular 113 de esa Municipalidad, en la ciudad de Guadalajara Jalisco, instrumento inscrito ante el Registro Público de Comercio del Gobierno del Estado de Jalisco, bajo el folio mercantil 85816 de fecha 15 de septiembre de 2016, se hace constar la Asamblea General Extraordinaria de fecha 25 de agosto de 2016, de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Lomas Desarrollo Inmobiliario", en los que se tomaron entre otros:

- Ratificación de los integrantes del consejo de administración.
- Designación del señor Alejandro Árambula González como nuevo Director General de las Empresas de Grupo Nurban S.A., entre las que se encuentra Lomas Desarrollo Inmobiliario. S.A. de C.V.
- Se otorga Poder General de Lomas Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V., a favor de los señores Eduardo Leño, Álvaro Leño Espinosa, Ernesto Rubio Díaz Leal y Alejandro Árambula González para que ejerzan de forma mancomunada con cualquier otro apoderado que tenga facultades similares, Poder para Actos de Administración, Poder para Actos de Dominio, Poder para Suscribir Títulos de Crédito, Poder General para abrir y cerrar cuentas Bancarias.
- Los señores Eduardo Leño, Álvaro Leño Espinosa, Ernesto Rubio Díaz Leal, delegan poderes a favor del Señor Alejandro Arúmbula en su carácter de Director General, así como a los señores Luis Arturo Doblado Pesquero, Rogerio Castañeda Sachs, José Manuel Silva Rodríguez, Juan Carlos García Irabién, Elizabeth de los Ángeles Scoffe Mariz y Maira Gabriel Segovia Padilla para que lo ejerzan conjunta o separadamente Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder para Actos de Dominio.
- Cambio de la Denominación Social de la Sociedad de "Lomas Desarrollo Inmobiliario", S.A. de C.V. por la de grupo "Nurban de México Terrenos", S.A. de C.V.

**31.** El Desarrollador presenta Constancia de Situación Fiscal a nombre de Grupo Nurban de México Terrenos, S.A de C.V., RFC: LDI070309BF3, con domicilio en Calle Río Amazonas Oriente, local 4, número exterior 401, Colonia del Valle, Municipio de San Pedro Garza García en el Estado de Nuevo León.

**32.** La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.- 03/17 de fecha 31 de enero de 2017, autorizó la modificación del Acuerdo de fecha 21 de junio de 2016, mediante el cual aprobó la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura de "EL PREDIO".

**33.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de febrero de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autorizó el incremento en el porcentaje asignado del 8% al 21.5%, respecto a la superficie Comercial y de Servicios a desarrollar en "EL PREDIO".

**34.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDES/COU/FC/0742/2017 de fecha 21 de junio de 2017, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación de "EL PREDIO", derivado de la modificación de la distribución de las etapas y disminución de la superficie de donación por concepto de equipamiento urbano de dicho Fraccionamiento.

**35.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2018, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autorizó la Relotificación, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura, Ampliación y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 de "EL PREDIO".

**36.** En cumplimiento a los Acuerdos Sexto y Transitorio Primero, de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2018, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autorizó la Relotificación, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura, Ampliación y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento, el Desarrollador presenta:

**TERCERO:** Mediante Escritura Pública número 39,572 de fecha 28 de febrero de 2019, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, 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, bajo los folios inmobiliarios: 163838/1, 613665/1, 613826/1, 613827/1, 613839/1 al 613847/1, 613825/1, 613848/1 al 613862/1, 613828/1 al 613837/1, 613863/1 al 61365/1 y 613866/1 de fecha 14 de octubre de 2019, se hace constar la transmisión a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, una superficie de 26,750.616 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades (camellones), una superficie de 214,371.338 m<sup>2</sup> por concepto de transmisión gratuita al Municipio (área verde), una superficie de 145,266.394 m<sup>2</sup> por concepto de transmisión gratuita al Municipio (equipamiento), una superficie de 36,326.459 m<sup>2</sup> por concepto de transmisión gratuita al Municipio (plazas) y una superficie de 262,530.0185 m<sup>2</sup> por el concepto de superficie vial del Fraccionamiento.

**SEXTO:** La Secretaría de Finanzas emitió los recibos de pago por los siguientes conceptos:

- Recibo Oficial número R-3064281 de fecha 28 de septiembre de 2018, por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1.
- Recibo Oficial número R-3064069 de fecha 28 de septiembre de 2018, por concepto de superficie vendible habitacional de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-7992813 de fecha 10 de octubre de 2018, por los Derechos de Nomenclatura de las vialidades de nueva creación (ampliación de vialidad) del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número R-3064069 de fecha 28 de septiembre de 2018, por el concepto de la superficie vendible habitacional de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número R-3064384 de fecha 05 de octubre de 2018, por el concepto de Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número R-3064383 de fecha 05 de octubre de 2018, por el concepto de Ampliación y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número R-3064385 de fecha 05 de octubre de 2018, por el concepto de Ampliación de la Nomenclatura del Fraccionamiento.

**QUINTO:** Escritura Pública número 39,571 de fecha 28 de febrero de 2019, ante el Licenciado Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00613675/0001 al 00613681/001, 005004370/0004, 00613675/0002, al 00613681/0001, 00504370/0005, 00613675/0004, 00613681/0003, 00504370/0007, 00613675/0003, 00613675/0004 al 00613681, 00504370/0007, 00504370/0008, 00504370/0009, 00504370/0009, 00613675/0005, 00613675/0006, 00504370/0012, 00613675/0007, 00504370/0014, 00613642/0001 al 006013664/0001, 00504370/00016, 00613675/0009 al 00613681/0004, de fecha 08 de octubre de 2019, se hace constar la protocolización de lo siguiente:

- Mediante oficio número SEDECO/CO/DDU/COU/FC/0471/2016 de fecha 15 de marzo de 2016, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Espiga".
- Acuerdo y publicaciones del expediente EXP.- 018/16 de fecha 21 de junio de 2016, mediante el cual se Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Espiga".
- Acuerdo identificado con el expediente EXP.- 03/17 de fecha 31 de enero de 2017, mediante el cual se Autorizó la Modificación del Acuerdo de fecha 21 de junio de 2016, Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Espiga".

**TRANSITORIO PRIMERO:** Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, la primera de fecha 16 de octubre de 2018, Año I, Número 1 y la segunda de fecha 23 de octubre de 2018, Año I, Número 2 Tomo 1, publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la primera publicación Tomo CLI, de fecha 26 de octubre de 2018, Número 95 y la segunda publicación Tomo CLI, de fecha 02 de noviembre de 2018, Número 98.

**37.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio número SEDESU/SSMA/360/2019 de fecha 17 de octubre de 2019, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental para el proyecto de construcción y operación del "Desarrollo La Esperanza", para 2,382 viviendas y diversas zonas comerciales, que se pretende realizar en 194 hectáreas y procede exclusivamente para 293, las viviendas restantes y los lotes comerciales, podrán ser autorizados una vez que presente el oficio de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, correspondiente, así mismo se autoriza exclusivamente el Condominio 3, con superficie de 251,970 m<sup>2</sup>, para "EL PREDIO".

**38.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número DDDF/046/2021 SCG-227-21 de fecha 02 de febrero de 2021, Expediente QR-007-14-D, emitió la Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 3000 viviendas para "EL PREDIO".

**39.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el folio EXP.- 19/21 de fecha 23 de junio de 2021, autorizó la Relotificación del Fraccionamiento, la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y la Ratificación de la Nomenclatura de "EL PREDIO".

40. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Quinto, Noveno, Décimo, Décimo Primero, Décimo Segundo, Décimo Tercero, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP.- 19/21 de fecha 23 de junio de 2021, mediante el cual se autorizó la Relotificación del Fraccionamiento, la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y la Ratificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento, el Desarrollador presentó:

**QUINTO:** La Secretaría de Finanzas emitió los recibos de pago por los siguientes conceptos:

- Recibo oficial número R-3135809 de fecha 12 de julio de 2021, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento La Espiga.
- Recibo oficial número R-3135994 de fecha 15 de julio de 2021, por el Impuesto de Superficie Vendible Comercial y de Servicios, derivado de la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga.
- Recibo oficial número R-3135996 de fecha 15 de julio de 2021, por el Impuesto de Superficie Vendible Reserva del Propietario del Fraccionamiento La Espiga.
- Recibo oficial número Z-973456 de fecha 02 de julio de 2021, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga.
- Recibo oficial número Z-973458 de fecha 02 de julio de 2021, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 para el Fraccionamiento La Espiga.
- Recibo oficial número Z-973459 de fecha 02 de julio de 2021, por el Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento La Espiga.
- Recibo oficial número Z-973457 de fecha 02 de julio de 2021, por la Ratificación de la Nomenclatura derivado de la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga.

**OCTAVO:** La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió la validación de la fianza mediante oficio número DDU/COU/FC/7029/2021 de fecha 10 de diciembre de 2021, póliza número BKY-0255-0093741 de fecha 03 de diciembre de 2021, emitida por Berkley International Fianzas México, S.A. de C.V., 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 las obras de urbanización.

**NOVENO:** Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, de fecha 23 de octubre de 2018, Año I, No. 2, Tomo I, y publicación del periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga, de fecha 02 de noviembre de 2018, Tomo CLI, No. 98.

**DÉCIMO:** La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió lo siguiente:

- Mediante oficio SSPM/DMAV/764/2022 de fecha 30 de mayo del 2022, la autorización de áreas verdes e infraestructura de riego del Fraccionamiento.
- Mediante oficio SSPM/DAAP/1286/2020 de fecha 20 de noviembre de 2020, la autorización del proyecto de alumbrado público del Fraccionamiento.

**DÉCIMO PRIMERO:** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/054/2023 SCG-372-23 de fecha 24 de enero de 2023, emitió la prórroga de vigencia de los servicios de agua potable, servicio de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales y servicio de drenaje pluvial, para 3000 viviendas del Fraccionamiento.

**DÉCIMO TERCERO:** La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante SEDESU/SSMA/0608/2022 de fecha 07 de abril de 2022, emitió la Ampliación del Impacto Ambiental para el Fraccionamiento.

**TRANSITORIO PRIMERO:** Publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 23 de octubre de 2018, Año I, No. 2, Tomo I y publicación del Periódico Oficial de Gobierno del Estado La Sombra de Arteaga de fecha 02 de noviembre de 2018, Tomo CLI, No. 98.

**TRANSITORIO TERCERO:** Escritura Pública número 40,399 de fecha 30 de noviembre de 2021, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Arreola, Notario Titular de la Notaría número 33 de esta demarcación, se hace constar la protocolización del Acuerdo identificado con el EXP.- 19/21 de fecha 23 de junio de 2021, mediante el cual se autorizó la Relotificación del Fraccionamiento, la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y la Ratificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento.

41. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el Visto Bueno de Relotificación, mediante oficio número SEDESU/COU/FC/1454/2022 de fecha 17 de noviembre de 2022, derivado del aumento en la sección vial por la ampliación del acceso al Fraccionamiento, se crearon retornos, se modificaron glorietas, se modificaron los accesos a los lotes habitacionales (condominios) en las etapas 1 y 2, se aumentó la superficie vial y se disminuyó la transmisión gratuita de área verde del Fraccionamiento.

42. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 de abril de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autorizó la Relotificación, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y Ratificación de Nomenclatura de "EL PREDIO".

43. Para dar cumplimiento a la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 de abril de 2023, mediante la cual se aprobó la Relotificación, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento, el Desarrollador presentó:

**SEXTO:** La Secretaría de Finanzas emitió los recibos de pago por los siguientes conceptos:

- Recibo Oficial No. B- 133577 de fecha 19 de mayo de 2023, por los Derechos de Supervisión de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-3236065 de fecha 22 de mayo de 2023, por la Relotificación del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-3236064 de fecha 27 de junio de 2023, por Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-1842216 de fecha 27 de junio de 2023, por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-1842214 de 27 de junio de 2023, por la Ratificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento.

**TRANSITORIO PRIMERO:** Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, la primera de fecha 20 de junio de 2023, Año II, No. 47 Tomo I, la segunda de fecha 04 de julio de 2023, Año II, No. 48 Tomo I y publicaciones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", la primera Tomo CLVI de fecha 18 de agosto de 2023, No. 64 y la segunda Tomo CLVI de fecha 25 de agosto de 2023, No. 66.

44. La Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio SDU/DAFI/DTFC/138/2024 de fecha 24 de diciembre de 2024, emitió el Visto Bueno de Relotificación, derivado de la modificación de la traza urbana, sin modificar la superficie general del Fraccionamiento, cuyas superficies se encuentran indicadas en plano anexo y son las siguientes:

<b>TABLAS DE SUPERFICIES GENERALES FRACCIONAMIENTO "LA ESPIGA"</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>NO. VIVIENDAS</b>	<b>NO. LOTE</b>
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	1,533,520.328	52.91%	2,539	12
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	592,889.642	20.46%	-	84
VIALIDAD (CAMELLONES)	28,455.712	0.98%	-	23
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO área verde	208,263.357	7.19%	-	15
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	145,266.394	5.01%	-	7
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	36,012.943	1.24%	-	24
DERECHO DE PASO	20,868.976	0.72%	-	2
RESERVA DEL PROPIETARIO	52,007.871	1.79%	-	3
INFRAESTRUCTURA	11,839.001	0.41%	-	2
SUPERFICIE VIAL	269,285.680	9.29%	-	-
<b>TOTAL FRACCIONAMIENTO</b>	<b>2,898,409.904</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,539</b>	<b>172</b>

<b>TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>NO. VIVIENDAS</b>	<b>NO. LOTE</b>
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	863,853.221	61.64%	1,559	8
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	266,394.319	19.01%	-	31
VIALIDAD (CAMELLONES)	17,125.775	1.22%	-	12
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO área verde	54,223.321	3.87%	-	9
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	18,870.344	1.35%	-	7
RESTRICCIÓN DREN PLUVIAL	-	-	-	-
SERVIDUMBRE DE PASO	-	-	-	-
DERECHO DE PASO	644.527	0.05%	-	1
RESERVA DEL PROPIETARIO	52,007.871	3.71%	-	3
INFRAESTRUCTURA	-	-	-	-
SUPERFICIE VIAL	128,302.800	9.16%	-	-
<b>TOTAL ETAPA 1</b>	<b>1,401,422.178</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,559</b>	<b>71</b>

<b>TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>NO. VIVIENDAS</b>	<b>NO. LOTE</b>
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	307,941.009	66.26%	539	2
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	44,777.869	9.63%	-	6
VIALIDAD (CAMELLONES)	5,971.802	1.28%	-	3
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO área verde	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	34,893.601	7.51%	-	2
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	14,190.690	3.05%	-	4
PASO SERVICIOS	-	-	-	-
RESERVA DEL PROPIETARIO	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA	6,246.564	1.34%	-	1
SUPERFICIE VIAL	50,725.602	10.91%	-	-
<b>TOTAL ETAPA 2</b>	<b>464,747.137</b>	<b>100.00%</b>	<b>539</b>	<b>18</b>

<b>TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 3</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>NO. VIVIENDAS</b>	<b>NO. LOTE</b>
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	-	-	-	-
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	158,986.883	71.11%	-	37

VIALIDAD (CAMELLONES)	1,729.875	0.64%	-	4
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO área verde	1,059.126	1.08%	-	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	2,370.840	0.85%	-	12
DERECHO DE PASO	20,224.449	9.04%	-	1
RESERVA DEL PROPIETARIO	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA	5,592.437	2.50%	-	1
SUPERFICIE VIAL	33,741.714	14.78%	-	-
<b>TOTAL ETAPA 3</b>	<b>223,705.324</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>	<b>56</b>

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 4				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	361,726.098	60.53%	441	2
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	122,730.571	20.54%	-	10
VIALIDAD (CAMELLONES)	3,628.260	0.61%	-	4
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO área verde	30,102.219	5.04%	-	4
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	23,089.752	3.86%	-	3
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	581.069	0.10%	-	1
PASO SERVICIOS	-	-	-	-
RESERVA DEL PROPIETARIO	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA	-	-	-	-
SUPERFICIE VIAL	55,712.998	9.32%	-	-
<b>TOTAL ETAPA 4</b>	<b>597,570.967</b>	<b>100.00%</b>	<b>441</b>	<b>24</b>

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 5				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	-	-	-	-
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	-	-	-	-
VIALIDAD (CAMELLONES)	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO área verde	122,878.691	58.25%	-	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	87,283.041	41.37%	-	2
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	-	-	-	-
PASO SERVICIOS	-	-	-	-
RESERVA DEL PROPIETARIO	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA	-	-	-	-
SUPERFICIE VIAL	802.566	0.38%	-	-
<b>TOTAL ETAPA 5</b>	<b>210,964.298</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>	<b>3</b>

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 ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, por concepto de Vialidad una superficie de 68.317 m<sup>2</sup>, tal como se señala en la tabla de superficies generales, debiendo coordinarse con la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro.

Así mismo se realizó el ajuste en el número de viviendas de la Etapa 1 y Etapa 2, derivado del aumento en la superficie vial de 68.317 m<sup>2</sup>.

45. La Secretaría de Desarrollo Urbano, mediante oficio SDU/DAFI/DTFYC/099/2025 de fecha 25 de abril de 2025, emitió el avance de obras de urbanización para la Etapa 1 de "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 la Etapa 1, del Fraccionamiento denominado La Espiga, cuenta con un avance estimado de 94.74% 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 \$12,499,253.59 (Doce millones cuatrocientos noventa y nueve mil doscientos cincuenta y tres pesos 59/100 M.N.) correspondiente al 5.26 % de obras pendientes por realizar.*

46. La Afianzadora Berkley México Finanzas, S.A. de C.V., emitió la póliza de fianza número BKY-0254-0248164 de fecha 25 de abril de 2025, por un monto de \$ 12,499,253.59 a favor del Municipio de Querétaro, para garantizar la terminación de las obras de urbanización de "EL PREDIO".

47. La Secretaría de Finanzas, emitió el Recibo oficial número B-282367 de fecha 28 de mayo de 2025, por el concepto de pago del Impuesto Predial de "EL PREDIO".

48. Referente a la Ratificación de la Nomenclatura, derivado de la Relotificación (debido a que se aumentó la superficie vial) del Fraccionamiento, ésta se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Avenida La Espiga
- Paseo Soleado
- Paseo del Trigo
- Paseo del Campo
- Paseo del Llano
- Paseo del Riego
- Paseo de la Cosecha
- Paseo del Cultivo
- Paseo de la Abundancia
- Paseo de la Siembra
- Paseo de la Trilla
- Paseo de la Labor
- Prolongación Avenida Eurípides
- Anillo Vial II Fray Junípero Serra

49. El Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el pago correspondiente al Derecho de Nomenclatura, por la Relotificación y el aumento en la superficie vial en 68.317 m<sup>2</sup>, según lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025, como a continuación se indica:

**FRACCIONAMIENTO "LA ESPIGA"**

DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA 100.00 ML	POR CADA 10.00 MTS.	
			EXCEDENTE	TOTAL
		\$931.14	\$92.77	
Avenida La Espiga	68	\$ 0.00	\$556.62	\$556.62
			TOTAL	\$556.62

*(Quinientos cincuenta y seis pesos 62/100 M.N.)*

50. 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 de Querétaro, por:

50.1 Concepto de Derechos de Supervisión, por la Renovación 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**

\$7,676,002.40	X tasa aplicable	2.50%	\$ 191,900.06
		TOTAL	\$ 191,900.06

*(Ciento noventa y unos mil novecientos pesos 06/100 M.N.)*

50.2 El servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento, la cantidad de \$11,998.49 *(Once mil novecientos noventa y ocho pesos 49/100 M.N.)*.

50.3 El servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento, la cantidad de \$11,998.49 *(Once mil novecientos noventa y ocho pesos 49/100 M.N.)*.

50.4 El servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento, la cantidad de \$11,998.49 *(Once mil novecientos noventa y ocho pesos 49/100 M.N.)*.

50.5 El servicio prestado al Dictamen Técnico por la Ratificación 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 Relotificación del Fraccionamiento denominado "La Espiga", quedando las superficies autorizadas del Fraccionamiento como se señala en el Antecedente 44.

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

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 deberá 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 Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.

La Venta Provisional de Lotes tendrá la misma vigencia que la establecida en Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.

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 Ratificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento, como se señala en el Antecedente 48.

5. 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:

- Los Derechos de Nomenclatura, por la Relotificación y el aumento en la superficie vial del Fraccionamiento, como lo señala el Antecedente 49 del presente.
- Los Derechos de Supervisión por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento, como lo señala el Antecedente 50.1 del presente.
- El Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento, como lo señala el Antecedente 50.2 del presente.
- El Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento, como lo señala el Antecedente 50.3 del presente.
- El Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento, como lo señala el Antecedente 50.4 del presente.
- El Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Ratificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento, como lo señala el Antecedente 50.5 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.

6. 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 vialidades una superficie de 6,752.153 m<sup>2</sup>.
7. El Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Urbano, lo siguiente:
  - Cumplimiento al Acuerdo Séptimo y al Acuerdo Octavo de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 de abril de 2023.
  - El Desarrollador debe dar cumplimiento a las condicionantes, establecidas en la Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 14 de febrero de 2017, mediante el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autorizó el incremento en el porcentaje asignado del 8% al 21.5%, respecto a la superficie Comercial y de Servicios a desarrollar en "EL PREDIO".
  - Deberá presentar el Dictamen de Impacto en Movilidad, autorizado por la Secretaría de Movilidad, para "EL PREDIO", que autorice las obras ya ejecutadas y por ejecutar, en esta Etapa y así como en las Etapas subsecuentes.
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 Servicios de las Etapas 2, 3, 4 y 5 según se vayan desarrollando tal como se indicó en el oficio número SEDES/COU/FC/332/2021 de fecha 09 de abril de 2021.
9. En caso de que la superficie señalada como Reserva del Propietario sea desarrollada, se debe respetar la densidad autorizada y el uso de suelo, así como Relotificación existente y se deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
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 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.
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/1765/2025, de fecha 19 de agosto 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 viable la Relotificación, Renovación de licencia de ejecución de las obras de urbanización, Renovación de la venta provisional de lotes, de la Etapa 1, y Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento denominado "**La Espiga**", Delegación Municipal Epigmenio González, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el Dictamen Técnico citado en el **considerando 5** del mismo.

Por lo expuesto, y con base en la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano, 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, Renovación de licencia de ejecución de las obras de urbanización, Renovación de la venta provisional de lotes, de la Etapa 1, y Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento denominado "**La Espiga**", Delegación Municipal Epigmenio González, 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 26 de agosto de 2025, en el Punto 4, Apartado IV, Inciso 6, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **"A C U E R D O:**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la relotificación del Fraccionamiento denominado "**La Espiga**", Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el Dictamen Técnico relacionado en el **considerando 5** del presente Acuerdo.

**SEGUNDO. SE AUTORIZA** la renovación de licencia de ejecución de las obras de urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "**La Espiga**", Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el Dictamen Técnico relacionado en el **considerando 5** del presente Acuerdo.

**TERCERO. SE AUTORIZA** la renovación de la venta provisional de lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "**La Espiga**", Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el Dictamen Técnico relacionado en el **considerando 5** del presente Acuerdo.

**CUARTO. SE AUTORIZA** la ratificación de nomenclatura del Fraccionamiento denominado "**La Espiga**", Delegación Municipal Epigmenio González, 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 Sostenible, 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 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 vialidades lo estipulado en el Dictamen Técnico citado en el **considerando 5** del presente Acuerdo.

**NOVENO.** Se instruye a la Secretaría de Administración, 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 descrita en el **PUNTO DE ACUERDO ANTERIOR**, 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 90 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.

**DÉCIMO 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 dos ocasiones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y por dos ocasiones 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, lo anterior de conformidad al artículo 189 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

**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 Epigmenio González, 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 27 DE AGOSTO DE 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.-----**

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

**Secretaría de Desarrollo Urbano**  
**Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias**  
**Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios**  
**Oficio No. SDU/DAFI/DTFC/590/2025**  
**Asunto:** Dictamen Técnico de Entrega y Recepción  
de las Obras de Urbanización del Condominio Los Robles Juriquilla  
**Querétaro, Querétaro, 01 de septiembre de 2025**

**Ing. Juan Manuel Yáñez Piña**  
**Representante Legal**  
**Desarrollos Habitacionales Imperio S. A. 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 Residencial denominado **Los Robles Juriquilla**, ubicado en Circuito Pizarra número 632 Lote 5, Manzana 7, en el Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, al respecto le comunico lo siguiente:

**Dictamen Técnico**

1. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio **CCEU202200001 de fecha 07 de junio de 2022**, emitió el **Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo residencial denominado Los Robles Juriquilla, ubicado en Circuito Pizarra número 632 Lote 5, Manzana 7, en el Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui consistente en 86 ÁREAS PARA VIVIENDAS.
2. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el Acuerdo de Delegación de Facultades con expediente identificado con el folio **EXP. C-061/22 de fecha 08 de agosto de 2022**, donde se autorizó la **Licencia de Ejecución Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado Los Robles Juriquilla**, ubicado en Circuito Pizarra número 632 Lote 5, Manzana 7, en el Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
3. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió mediante expediente identificado con el folio **EXP. -C-080/22 de fecha 26 de septiembre de 2022**, 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 Residencial denominado **Los Robles Juriquilla**, ubicado en Circuito Pizarra número 632 Lote 5, Manzana 7, en el Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad consistente en 86 ÁREAS PARA VIVIENDAS.
4. La Secretaría de Finanzas Municipal, emitió el **recibo oficial número B 66462 de fecha 17 de agosto de 2022** por el concepto de supervisión del condominio denominado **Los Robles Juriquilla**.
5. El Condominio denominado **Los Robles Juriquilla** da cumplimiento a lo señalado en el **Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro**, respecto a la superficie que se **deberá transmitir gratuitamente al Municipio** para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, del que mediante escritura Publica número 31,436 de fecha 24 de septiembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaria Publica número 6, de esta demarcación notarial de Querétaro inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en los folios inmobiliarias números 00466065/0003, 00466069/0003, 00466073/0003, 00466074/0003, 00466081/0003 y 00466118/0003, de fecha 17 de julio de 2013, comparece la Sociedad Mercantil denominada Grupo Desarrollador Santa Rosa, S. A. de C. V. a quien en lo sucesivo será dominado como Donante y por otra parte el Municipio de Querétaro, en lo sucesivo la parte Donataria, a fin de dar cumplimiento al **Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2009**, relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta provisional de Lotes de Fraccionamiento de tipo Residencial Juriquilla San Isidro II, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en donde los siguientes inmuebles son objeto de la donación a título Gratuito a favor de Municipio de Querétaro; Lote número 1, Manzana M-5, con una superficie de 8,712.05 m<sup>2</sup>; Lote número 1, Manzana M-3, con una superficie de 8,305.52 m<sup>2</sup>, Lote 1, Manzana M-2, con una superficie de 8,029.21 m<sup>2</sup> Lote número 10, Manzana M-1 con una superficie de 61,625.66m<sup>2</sup>, Lote número 14, Manzana M-1, con una superficie de 25,515.52m<sup>2</sup> destinado para equipamiento urbano y la superficie de 148,374.73 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades del Fraccionamiento antes mencionado.

**Secretaría de Desarrollo Urbano  
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias  
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios  
Oficio No. SDU/DAFI/DTFC/590/2025**

**Asunto:** Dictamen Técnico de Entrega y Recepción  
de las Obras de Urbanización del Condominio Los Robles Juriquilla  
**Querétaro, Querétaro, 01 de septiembre de 2025**

6. La Comisión Federal de Electricidad emitió mediante oficio de fecha 28 de mayo de 2025, 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 **Condominio denominado Los Robles Juriquilla** en base según la solicitud **DP09000012622024 Y CONVENIO No. 00001262/2024**.
7. El organismo operador denominado **Provincia Juriquilla** emitió el Visto Bueno a la **Red general de Infraestructura de Agua Potable y Drenaje Sanitario** del Condominio Residencial denominado Los Robles Juriquilla mediante **expediente BRJ/APA/22/2023 de fecha 12 de junio de 2023**,
8. Mediante **Escritura Pública número 88,690 de fecha 29 de enero de 2024**, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño 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 00017185/0002, de fecha 23 de febrero de 2024, se protocolizó el **Acta de Asamblea de la Asociación de Condóminos del Condominio denominado Los Robles Juriquilla Asociación Civil, representada por C. Luz Liliana Muciño Rojas y Avigail Matrecitos Borbón**, del multicitado condominio denominado **Los Robles Juriquilla**.
9. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano mediante oficio **SDU/DAFI/DTFYC/315/2025 de fecha 05 de junio de 2025**, emitió aprobación de la **Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **Los Robles Juriquilla**, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio por lo que resultó factible dar continuidad con el proceso de Entrega - Recepción del condominio en mención.
10. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano emitió **Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 15 de agosto de 2025** del Condominio denominado Los Robles Juriquilla, signada por el Arq. Javier Gómez Frago, Supervisor de Obras de Urbanización; por el Condominio denominado Los Robles Juriquilla, la Asociación de Condóminos del Condominio Los Robles Juriquilla Asociación Civil, la **C. Luz Liliana Muciño Rojas**, Presidenta del Consejo Directivo de la Asociación y la **C. Avigail Matrecitos Borbón**, Secretaria de A.C. y por parte de la empresa Desarrollos Habitacionales Imperio S.A. de C. V., el Ing. Juan Manuel Yáñez Piña 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 03 de junio de 2025**, en el que se verificó que el Condominio denominado **Los Robles Juriquilla 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. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano mediante oficio **SDU/DAFI/DTFYC/316/2025 de fecha 05 de junio de 2025** derivado de visita de la inspección por personal adscrito en la cual se indicó que el Condominio denominado **Los Robles Juriquilla 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 Desarrollos Habitacionales Imperio, S. A. de C. V. para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado Los Robles Juriquilla**, ubicado en Circuito Pizarra número 632 Lote 5, Manzana 7, en el Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui 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 **Los Robles Juriquilla** la cantidad de \$12,704.49(**Doce mil setecientos cuatro pesos 49/100 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 2024. 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/DTFC/590/2025**  
**Asunto:** Dictamen Técnico de Entrega y Recepción  
de las Obras de Urbanización del Condominio Los Robles Juriquilla  
**Querétaro, Querétaro, 01 de septiembre 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 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 deberá de cubrir la cantidad de **\$562,596.36** (Quinientos sesenta y dos mil quinientos noventa y seis pesos 36/100 MN) correspondiente al 10% (Diez por ciento) del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio, para garantizar los vicios ocultos de Obras de urbanización del Condominio denominado **Los Robles Juriquilla** 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 Condómino 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 de Condóminos del Condominio Los Robles Juriquilla Asociación Civil del Condominio denominado Los Robles Juriquilla, 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.

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 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**

**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 28 de octubre de 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se Autoriza la Entrega - Recepción de Obras de Urbanización y la Autorización definitiva del Fraccionamiento Altos Juriquilla, ubicado en las Delegaciones Municipales Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osos Sotomayor** el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 148, 164, 178 y 186 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 y 2 DE LA LEY PARA AGILIZAR LOS PROCEDIMIENTOS DE ENTREGA-RECEPCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS EN EL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 19 y 20 DEL REGLAMENTO PARA LA ENTREGA RECEPCIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS DEL MUNICIPIO 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.
3. El Código Urbano del Estado de Querétaro señala que se entiende por fraccionamiento la división de un terreno en lotes, cuando para dar acceso a éstos, se requieran una o más calles que conformarán vías de comunicación locales y éstas, a su vez, se comuniquen con una vía de jurisdicción federal, estatal o municipal.
4. Los artículos 1 y 2 de la Ley para Agilizar los Procedimientos de Entrega-Recepción de Fraccionamientos en el Estado de Querétaro, establece las bases generales que deberán observar los Municipios del Estado de Querétaro para implementar los instrumentos y procedimientos legales y administrativos que faciliten la entrega recepción de fraccionamientos que cuenten con las condiciones necesarias de operatividad, prestación de servicios e infraestructura, señalando que la misma es aplicable para aquellos fraccionamientos que hayan sido autorizados mediante un Acuerdo del Ayuntamiento.
5. En Sesión Ordinaria de Pleno de la Quincuagésima Novena Legislatura del Estado de Querétaro, celebrada el 30 de octubre del año 2020, se aprobó y expidió la Ley para Agilizar los Procedimientos de Entrega-Recepción de los Fraccionamientos en el Estado de Querétaro, misma que fuera publicada en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” en fecha 17 de febrero de 2021, precisándose en el transitorio primero que la Ley entraría en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, y con una vigencia de tres años. Posteriormente, con fecha 17 de noviembre de 2023, se publicó en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y de la Ley para Agilizar los

Procedimientos de Entrega-Recepción de Fraccionamientos en el Estado de Querétaro, estableciendo en el Artículo Segundo la vigencia indefinida de la Ley para Agilizar los Procedimientos de Entrega-Recepción de Fraccionamientos en el Estado de Querétaro.

**6.** En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de marzo de 2025, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó el “Acuerdo que aprueba el Reglamento para la Entrega Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro”, el cual fue publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro número 11, Año I, de fecha 14 de marzo de 2025, y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, número 33, de fecha 11 de abril de 2025.

**7.** De la entrega recepción de los fraccionamientos se desprende un beneficio social, económico, de seguridad jurídica y patrimonial para los habitantes de éstos, pues considera la prestación de los servicios públicos básicos que son necesarios para su desarrollo integral y sana convivencia, que generan condiciones para que las personas habiten en espacios comunes seguros, pacíficos y con viviendas dignas, por lo que la presente autorización se ajusta al Plan Municipal de Desarrollo Querétaro 2024-2027, en el Eje 1 “Querétaro preventivo y justo”, y en el Eje 3 “Querétaro Ordenado”, estrategia “Ordenar el crecimiento y desarrollo urbano”.

**8.** En fecha 11 de junio de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito signado por el apoderado legal del fraccionamiento “Altos Juriquilla”, a través del cual solicita la emisión del Dictamen Técnico Final para la Entrega-Recepción total del referido fraccionamiento, mismo que se ubica en las Delegaciones Municipales Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **46/DSRJ F5**.

**9.** Se acredita la constitución de la persona moral y personalidad del solicitante a través de los siguientes instrumentos públicos:

**9.1.** Mediante escritura pública número 65,222, de fecha 16 de febrero de 2015, pasada ante la fe del licenciado Sergio Zepeda Guerra, notario público titular de la notaría número 16, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar un contrato de Fideicomiso Irrevocable para desarrollo inmobiliario con reserva del derecho de reversión, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, en los folios inmobiliarios 00166028/0005, 00166030/0005, 00171478/0005, 00174745/0012, 00175931/0005, 00368235/0006, 00368237/0006, 00368780/0004, 00368781/0004, 00368782/0004, 00416757/0008, 00458952/0003, 00458953/0003, 00458956/0003, 00458958/0003, 00464708/0004, 00503176/0003, el día 20 de agosto de 2015.

**9.2.** A través de la escritura pública número 65,218, de fecha 13 de febrero de 2015, pasada ante la fe del licenciado Sergio Zepeda Guerra, notario público titular de la notaría número 16, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se constituye la persona moral denominada “Operadora Administradora de Construcción, Urbanización Y Fideicomisos” Sociedad Anónima de Capital Variable, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio mercantil electrónico 47955-1, el día 27 de febrero de 2015.

**9.3.** Mediante la escritura pública número 66,844, de fecha 01 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del licenciado Sergio Zepeda Guerra, notario público titular de la notaría número 16, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar el otorgamiento de poder especial que confiere “Banco Regional de Monterrey”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria, del Fideicomiso identificado administrativamente con el número 851-01027, a favor de la sociedad mercantil denominada “Operadora Administradora de Construcción, Urbanización y Fideicomiso”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

**9.4.** A través de la escritura pública número 65,504, de fecha 25 de marzo de 2016, pasada ante la fe del licenciado Sergio Zepeda Guerra, notario público titular de la notaría número 16, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la personalidad del solicitante, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio mercantil electrónico 47955-2, el día 6 de junio de 2016.

**10.** El fraccionamiento en análisis cuenta con los dictámenes técnicos emitidos por las dependencias municipales competentes para autorizar la entrega recepción total, de conformidad a lo establecido por el Reglamento para la Entrega Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro, siendo los siguientes:

**10.1.** Dictamen Técnico para la Recepción de las Obras de Infraestructura Vial por Obras de Urbanización, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro Número 65, Año III, de fecha 20 de febrero de 2024.

**10.2.** Dictamen Técnico para la Recepción del Alumbrado Público y el Dictamen Técnico del Servicio de Recolección de Residuos Sólidos Urbanos, publicados ambos en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro Número 72, Tomo I, Año III, de fecha 4 de junio de 2024.

**10.3.** Dictamen Técnico de Señalamiento Vial y Dispositivos de Seguridad, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro Número 79, Tomo II, Año III, de fecha 3 de septiembre de 2024.

**10.4.** Dictamen Técnico de Áreas Verdes y Sistema de Riego, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro Número 17, Año I, de fecha 3 de junio de 2025.

**11.** Mediante oficio SAY/DAI/668/2025, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano la emisión del Dictamen Técnico Final para la entrega recepción del Fraccionamiento Altos Juriquilla, ubicado en las Delegaciones Municipales Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osore Sotomayor.

**12.** Mediante el oficio SDU/DAFI/DTFYC/360/2025, se emite por parte de la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, a favor del desarrollador, la constancia de conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento Altos Juriquilla, ubicado en las Delegaciones Municipales Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osore Sotomayor, de conformidad con el Reglamento para la Entrega Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro.

**13.** Fue levantada el Acta Circunstanciada número DAFI/DTFYC/AC/001/2025, para la continuidad en el proceso de emisión del Dictamen Técnico Final para la Entrega-Recepción total del Fraccionamiento Altos Juriquilla, ubicado en las Delegaciones Municipales Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osore Sotomayor, de conformidad con el Reglamento para la Entrega Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro.

**14.** Mediante el oficio SDU/DAFI/DTFYC/0530/2025, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento fue remitido el Dictamen Técnico Final para la Autorización y Entrega-Recepción total del Fraccionamiento Altos Juriquilla, ubicado en las Delegaciones Municipales Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osore Sotomayor, bajo el número de folio ET-F/10/2025, mismo que se relaciona a continuación:

**“... ANTECEDENTES:**

**1.** En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada de manera virtual el 13 de octubre del 2020, el Honorable Ayuntamiento de Querétaro aprobó el "Acuerdo por el que se Autoriza Presentar ante la LIX Legislatura del Estado de Querétaro, la Iniciativa de Ley por la que se Establecen las Bases Generales para Agilizar los Procedimientos de Entrega - Recepción de los Fraccionamientos en el Estado de Querétaro". La cual tiene como finalidad el establecer las bases generales para que los Municipios, en el ámbito de sus competencias, implementen programas que les permitan agilizar los procedimientos de entrega-recepción y así, estar en condiciones de recibir los fraccionamientos que pendientes, dotarlos de servicios públicos y atender las inquietudes de sus habitantes, mediante la fijación de condiciones mínimas de viabilidad.

**2.** En Sesión Ordinaria de Pleno de la Quincuagésima Novena Legislatura del Estado de Querétaro, celebrada el 30 de octubre del 2020, se aprobó y expidió la Ley para agilizar los procedimientos de Entrega-Recepción de los Fraccionamientos en el Estado de Querétaro, misma que fuera publicada en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" en fecha 17 de febrero de 2021, precisándose en el transitorio primero que la Ley entraría en vigor al día siguiente de su publicación y con una vigencia de tres años.

**3.** Derivado de lo anterior, en sesión ordinaria de cabildo celebrada el 23 de febrero de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la implementación del Programa para Agilizar la Entrega-Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro.

**4.** Posteriormente, con fecha 17 de noviembre de 2023, se publicó en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y de la Ley para Agilizar los Procedimientos de Entrega-Recepción de Fraccionamientos en el Estado de Querétaro, estableciendo en el Artículo Segundo la vigencia indefinida de la Ley para Agilizar los Procedimientos de Entrega-Recepción de Fraccionamientos en el Estado de Querétaro.

5. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de julio de 2024, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes el "Acuerdo que Aprueba el Reglamento para la Entrega Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro".
6. Mediante escrito de fecha 10 de junio de 2025, dirigido al M. en D. Jesús Roberto Franco González, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y recibido en esta Secretaría en fecha 14 de julio de 2025; el C. Augusto Amadeo Amezcua Vallarta, en su carácter de Representante Legal del C. Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera, solicita la Entrega - Recepción al Municipio del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla", ubicado en las Delegaciones Municipales Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osoreo Sotomayor que en adelante se denominará como "EL PREDIO".
7. Mediante Escritura Pública número 65,222 de fecha 16 de febrero de 2015, se hace constar un contrato de Fideicomiso irrevocable para desarrollo inmobiliario con reserva del derecho de reversión (en lo sucesivo el Fideicomiso), en el que designan como Institución Fiduciaria a "Banco Regional de Monterrey", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Constitución de Fideicomisos de Administración en los folios inmobiliarios: 00166028/0005, 00166030/0005, 00171478/0005, 00174745/0012, 00175931/0005, 00368235/0006, 00368237/0006, 00368780/0004, 00368781/0004, 00368782/0004, 00416757/0008, 00458952/0003, 00458953/0003, 00458956/0003, 00458958/0003, 00464708/0004, 00503176/0003, de fecha 20 de agosto de 2015.
8. Mediante Escritura Pública número 65,218 de fecha 13 de febrero de 2015, comparecen los señores Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera, Apolinar Raymundo del Castillo González, también conocido como Raymundo Apolinar del Castillo González tratándose de la misma persona, Francisco Javier Rebollar Reyes, José Luis Quinzaños Suárez, Martín Quinzaños Suárez y José Marcos García Baca, con el objeto de formalizar la constitución de una sociedad mercantil, que se denominara "OPERADORA ADMINISTRADORA DE CONSTRUCCIÓN, URBANIZACIÓN Y FIDEICOMISOS", Sociedad Anónima de Capital Variable.
9. Mediante Escritura Pública número 66,844 de fecha 01 de septiembre de 2015, se hace constar el otorgamiento de poder especial que confiere "Banco Regional de Monterrey", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, representado por este acto por sus Delegados Fiduciarios el Señor Enrique Arce González y la Licenciada Mónica Cárdenas Montes, en su carácter de Fiduciaria, del Fideicomiso identificado administrativamente con el número 851-01027, otorga a favor de la sociedad mercantil denominada "Operadora Administradora de Construcción, Urbanización y Fideicomiso", Sociedad Anónima de Capital Variable.
10. Mediante Instrumento 78,052 de fecha 17 de diciembre de 2018, se hace constar el otorgamiento de poder que otorga el señor Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera a favor del Contador Público Augusto Amadeo Amezcua Vallarta.
11. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, identificado con número de expediente EXP.-020/16 de fecha 24 de junio de 2016, se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de vialidades de "EL PREDIO". Publicado en la Gaceta Municipal de fecha 23 de agosto de 2016, Año I, No. 23 Tomo I.
12. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, identificado por el expediente EXP.-44/16 de fecha 21 de diciembre de 2016, se autoriza la Venta de Lotes de "EL PREDIO".
13. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de mayo de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autorizó la Relotificación del Fraccionamiento debido al incremento de la superficie, modificación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y Ampliación Provisional de Venta de Lotes de "EL PREDIO".
14. Se formalizó la creación de la Asociación denominada "Colonos AJ", A.C., dirigida por un Consejo Directivo integrado por: el C. Martín Quinzaños Suárez como Presidente, el C. José Marcos García Baca, como Secretario, el C. Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera como Tesorero y el C. Augusto Amadeo Amezcua Vallarta como Apoderado; según consta en la Escritura 74,203, de fecha 13 de noviembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 16 de esta Demarcación.
15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante el expediente identificado con el número, EXP.- 15/20 de fecha 13 de octubre del 2020, se autorizó la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo residencial de "EL PREDIO".
16. Mediante oficio DC/CAC/517/2024, de fecha 16 de enero de 2024 emitido por la Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas, se informó que de acuerdo a los registros catastrales, cuenta con una superficie enajenada del 100.00% para el Fraccionamiento "Altos Juriquilla".
17. Mediante oficio SSPM/DAAP/0079/2024, de fecha 19 de enero de 2024, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió el Dictamen Técnico, respecto a la autorización de la entrega-recepción del servicio de recolección de residuos sólidos urbanos no peligrosos para el Fraccionamiento denominado "Altos Juriquilla"; el cual se encuentra publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 04 de junio de 2024, Año III, No. 72 Tomo I.
18. Mediante oficio DAPSI/DABMI/0056/2024, de fecha 26 de enero de 2024, la Lic. Iris del Carmen Hinojosa González, Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos adscrita a la Secretaría de Administración hace constar que el área de donación del fraccionamiento denominado Altos Juriquilla, fue transmitida al Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública número 73,435, de fecha 28 de agosto de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría 16 de esta Demarcación Notarial, la cual se realizó conforme al plano autorizado, con la superficie de 6,618.06 m<sup>2</sup> por concepto de equipamiento urbano, 10,493.60 m<sup>2</sup> y 66,244.14 m<sup>2</sup> por vialidades.

19. Mediante oficio SOPM/DO/169/2024, de fecha 26 de enero de 2024, la Dirección de Operaciones adscrita a la Secretaría de Obras Públicas Municipales, emitió la Aprobación del Dictamen Técnico, respecto a la autorización de la entrega-recepción definitiva de sus obras de urbanización, para el Fraccionamiento denominado "Altos Juriquilla"; el cual se encuentra publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 20 de febrero de 2024, Año III, No. 65 Tomo II.

20. Mediante oficio SSPM/DAAP/ALU/540/2024, de fecha 31 de mayo de 2024, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió el Dictamen Técnico de las instalaciones de Alumbrado Público, para la entrega-recepción del Fraccionamiento denominado "Altos Juriquilla"; el cual se encuentra publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 04 de junio de 2024, Año III, No. 72 Tomo I.

21. Mediante oficio SEMOV/1136/2024, de fecha 21 de agosto de 2024, la Secretaría de Movilidad, emitió el Dictamen Técnico de Señalamiento Vial y Dispositivos de Seguridad factible, para el fraccionamiento denominado "Fraccionamiento Altos Juriquilla"; el cual se encuentra publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 03 de septiembre de 2024, Año III, No. 79 Tomo II.

22. Mediante oficio SSPM/DMAV/0636/2025, de fecha 28 de mayo de 2025, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura y Áreas Verdes adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió el Dictamen Técnico aprobado respecto a la autorización de la entrega-recepción del servicio de áreas verdes y sistema de riego, del Fraccionamiento denominado "Altos Juriquilla"; el cual se encuentra publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 03 de junio de 2025, Año I, No. 17.

#### OPINIÓN TÉCNICA.

Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Urbano, emite el DICTAMEN TÉCNICO FINAL para la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de los Obras de Urbanización del Fraccionamiento "Altos Juriquilla", al Municipio de Querétaro ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osoreos Sotomayor, de esta ciudad.

De igual manera, para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025, el solicitante debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento "Altos Juriquilla", la cantidad de \$7,763.67 (siete mil setecientos sesenta y tres pesos 67/100 M.N.).

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 4 del Reglamento para la Entrega Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro, se considera únicamente la recepción de las obras e infraestructura a las que el Municipio de Querétaro a través de sus dependencias, organismos y entidades municipales, brindará servicio, mantenimiento y podrá llevar a cabo la ejecución de obras con base en su competencia, no formando parte de este la infraestructura regulada por dependencias Estatales, Federales u organismos operadores.

En cumplimiento al artículo 19 del Reglamento para la Entrega Recepción de Fraccionamientos del Municipio de Querétaro, el desarrollador debe presentar ante la dependencia, entidad u organismo responsable de la prestación del servicio, la garantía correspondiente al 10% del presupuesto actualizado de obra, o del área, servicio o infraestructura entregada por concepto de vicios ocultos.

Dichas Fianzas garantizarán la reparación de cualquier defecto o problemática ocasionados por los vicios ocultos de las obras de urbanización por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la emisión del Dictamen Técnico correspondiente; cumplido el plazo de garantía sin que se hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de ésta, previa solicitud hecha por el desarrollador, y bajo autorización expresa de la Secretaría de Finanzas.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del Reglamento para la Entrega Recepción de los Fraccionamiento del Municipio de Querétaro, el presente Dictamen Técnico debe ser publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y deberá protocolizarse ante Fedatario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad a costa del desarrollador.

En caso de ser autorizada la Entrega-Recepción al Municipio de Querétaro, será responsabilidad de las diferentes dependencias municipales, brindar los servicios, mantenimiento y/o llevar a cabo la ejecución de obras en base a sus competencias.

En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia, controversia y/o problemática al respecto, en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

Es responsabilidad de cada una de las dependencias que emitió una autorización referida en el presente documento, a que lo autorizado se lleve a cabo y cumpla con la normatividad correspondiente y a lo establecido en la autorización otorgada, por lo que en caso de que se presente alguna situación social al respecto, esta será

atendida por la autoridad correspondiente, no siendo facultad de la Secretaría de Desarrollo Urbano y/o Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, definir al respecto..."

15. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Dictamen Técnico Final, referido en el **considerando 14** 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/2331/2025, de fecha 22 de octubre 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.”

**16.** 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 **Entrega - Recepción de Obras de Urbanización y la Autorización definitiva del Fraccionamiento Altos Juriquilla, ubicado en las Delegaciones Municipales Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osos Sotomayor**, así como en el dictamen técnico final citado en el **considerando 14**, de este Instrumento.

Por lo expuesto, y con base en la información proporcionada por las diferentes dependencias así como por la Secretaría de Desarrollo Urbano y su área técnica, así como el análisis, estudio y dictamen técnico final, realizado por la misma, en la que resalta que el fraccionamiento 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 28 de octubre de 2025, en el Punto 10, Apartado III, inciso 7 del Orden del Día por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **“ACUERDO**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la Entrega - Recepción de Obras de Urbanización y la Autorización definitiva del Fraccionamiento Altos Juriquilla, ubicado en las Delegaciones Municipales Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osos Sotomayor, de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** La sociedad solicitante debe presentar ante la dependencia, entidad u organismo responsable de la prestación del servicio, la garantía correspondiente al 10% del presupuesto actualizado de obra, o del área, servicio o infraestructura entregada por concepto de vicios ocultos, por el término de un año, en la inteligencia de que dicha fianza, sólo será liberada bajo autorización expresa del área competente.

**TERCERO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, con cargo a la sociedad solicitante, quien deberá remitir una copia certificada de la escritura pública, debidamente inscrita, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano, a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a la Secretaría de Obras Públicas Municipales y a la Secretaría de Movilidad, para que en los términos del Reglamento para la Entrega-Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro, den seguimiento a las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo y realicen las acciones necesarias para tal fin, Dependencias que deberán remitir copias de las constancias correspondientes a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

**QUINTO.** 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.

**SEXTO.** 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 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 Obras Públicas, 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 Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, y a la persona moral solicitante a través de su representante legal.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 29 DE OCTUBRE DE 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.----**

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

**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 **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Venta Provisional de Lotes**

**7.** Mediante escrito recibido en fecha 10 de abril de 2025, dirigido al Dr. Gerardo Romero Altamirano, Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, la Lic. Linaloe Merit Rivera Ávila, Representante Legal de "Girgom de México", S.A. de C.V., solicitó la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y la Renovación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento denominado "**Villas del Tule**", ubicado en la Parcela 263 Z-1 P2/4 del Ejido Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100120902001 y con una superficie de 44,833.28 m<sup>2</sup>, que en adelante se denominará como "**EL PREDIO**".

### **ANTECEDENTES**

**1.** Mediante **Escritura Pública número 73,675 de fecha 25 de noviembre de 2003**, ante la fe del Lic. Octavio Gómez y González, Notario Público adscrito de la Notaría Pública número 4 de la que es Titular el Lic. Octavio Gómez y Gómez, del Primer Distrito Judicial del Estado de San Luis Potosí, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de San Luis Potosí, bajo el folio mercantil electrónico 20355, de fecha 11 de diciembre de 2003, **se hace constar la conformación de la sociedad anónima de capital variable denominada "Drakon Telecommunications"**.

**2. Mediante Escritura Pública número 28,259 de fecha 24 de agosto de 2015**, ante la fe del Lic. José María Hernández Solís, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 25 de esta demarcación notarial de la que es Titular el Lic. José María Hernández Ramos, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00314381/0006 de fecha 19 de noviembre de 2015, se hace constar la comparecencia del señor José Asencio García Quintana en su carácter de apoderado de la señora Ma. de Jesús Quintana Sánchez y de otra parte el señor Miguel Ángel Gómez Villalobos Mijares, en su carácter de Administrador Único de la sociedad "Drakon Telecommunications", S.A. de C.V., para formalizar el **contrato de compraventa de la Parcela número 263 Z-1 P2/4 del Ejido Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100120902001 y con una superficie de 44,833.28 m<sup>2</sup>.**

**3. Mediante Escritura Pública número 33,901 de fecha 19 de octubre de 2015**, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación notarial y Patrimonio Inmobiliario Federal, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real 49567/1 de fecha 23 de noviembre de 2015, se hace constar la comparecencia de las sociedades mercantiles denominadas "Drakon Telecommunications", S.A. de C.V., representada en este acto por su administrador único, el señor Miguel Ángel Gómez Villalobos Mijares y "Residencial Tlalmanalco", S.A. de C.V., representada en este acto por el Consejero del Consejo de Administración y Apoderado el señor Fernando Girault Domenge, para:

- Conformación de la sociedad mercantil denominada "Girgom de México", S.A. de C.V.
- Conformación del Consejo de Administración y designación de Cargos, Presidente Miguel Ángel Gómez Villalobos Mijares, Secretario Mauricio Girault Domenge, Consejero Uno Fernando Girault Domenge y Consejero Dos Héctor Eduardo Gómez Villalobos Mijares.
- Otorgamiento por parte del Consejo de Administración, poder para pleitos y cobranzas, **Poder para actos de administración, a la Lic. Linaloe Merit Rivera Ávila** y a Rafael Aguilar Hernández.

**4. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-416/15 de fecha 30 de noviembre de 2015**, autorizó la **Factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica**, para **"EL PREDIO"**.

**5. Mediante Escritura Pública número 41,823 de fecha 26 de octubre de 2016**, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30 de esta demarcación notarial y Patrimonial Inmueble Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 003143381/007 de fecha 24 de marzo de 2017, se hace constar la **Protocolización del Plano de Deslinde Catastral**, emitido por la Dirección de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, identificado mediante folio **DMC2016090 de fecha 15 de febrero de 2016**, para **"EL PREDIO"**.

**6. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el Dictamen de Uso de Suelo con folio DUS201704658 de fecha 12 de mayo de 2017**, para 269 viviendas y un local comercial y de servicios para **"EL PREDIO"**.

**7. Mediante oficio número SEMOV/2067/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017**, emitido por la Secretaría de Movilidad, emite **Dictamen de Impacto en Movilidad**, para **"EL PREDIO"**, con 269 viviendas y 1 local comercial y de servicios.

**8. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/0157/2018 de fecha 14 de febrero de 2018**, emitió el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación** para **"EL PREDIO"**.

**9. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DAAP/ALU/231/2018 de fecha 03 de abril del 2018**, emite la **Autorización del Proyecto de Alumbrado Público**, para **"EL PREDIO"**.

**10. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número VE/01345/2018 de fecha 12 de julio de 2018**, número de expediente QR-009-16-D, con vigencia hasta el 28 de septiembre de 2019, emite la **Autorización del Proyecto para puntos de conexión, red de agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial**, para **"EL PREDIO"**.

**11. Mediante Escritura Pública número 14,390 de fecha 12 de julio de 2018**, ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaría Pública número 29 de esta demarcación de Querétaro, se hace constar el **Convenio de terminación de Contrato de Servidumbre de Paso**, para el **predio ubicado en la Parcela número 263 Z-1 P2/4 del Ejido Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad**, que otorgó el organismo descentralizado denominado Comisión Estatal de Aguas, por conducto del Lic. Enrique Abedrop Rodríguez, en su carácter de Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas, por otra parte la persona moral denominada Consorcio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V., representada en este acto por su apoderado el Lic. Roberto Domínguez Juárez y de ultima parte la sociedad mercantil denominada "Drakon Telecommunications", S.A. de C.V., representada en este acto por la Lic. Linaloe Merit Rivera Ávila.

**12. La Comisión Federal de Electricidad División Bajío, mediante oficio y planos número DP09021485042018, de fecha 21 de agosto de 2018**, emite la autorización del **Proyecto de Electrificación** para **"EL PREDIO"**.

**13.** Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el **EXP.-18/19 de fecha 15 de julio de 2019**, se **autorizó la Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización**, para **"EL PREDIO"**.

**14.** Para dar cumplimiento a los Acuerdos Sexto, Séptimo, Octavo, Décimo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades, identificado con el **EXP.-18/19 de fecha 15 de julio de 2019**, mediante el cual se autorizó la Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presenta:

**SEXTO:** La Secretaría de Finanzas emitió los recibos oficiales por los Impuestos y Servicios prestados al Dictamen Técnico, por los conceptos de:

- Comprobante de pago serie ING2898572 de fecha 14 de octubre de 2019, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por los Derechos de Denominación del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago serie ING2898571 de fecha 14 de octubre de 2019, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por los Derechos de Nomenclatura de las vialidades del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago serie ING2898571 de fecha 14 de octubre de 2019, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por los Derechos de Supervisión del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago serie ING3085574 de fecha 02 de diciembre de 2019, por el Impuesto de Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago serie ING3085573 de fecha 02 de diciembre de 2019, por el Impuesto de Superficie Vendible del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago serie ING2898566 de fecha 14 de octubre de 2019, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Lotificación del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago serie ING2898567 de fecha 14 de octubre de 2019, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento.

**SÉPTIMO:** Escritura Pública Número 465 de fecha 14 de noviembre de 2019, ante la fe del Lic. José Luis Muños Ortiz, Notario Titular de la Notaría número 32 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00314381/0020 de fecha 07 de julio de 2020, se hace el contrato de compraventa que celebran "Drakon Telecommunications", S.A. de C.V., a quien se le denominará la parte vendedora y "Girgom de México", S.A. de C.V., a quien se le denominará la parte compradora de la Parcela número 263 Z-1 P2/4 del Ejido Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100120902001 y con una superficie de 44,833.28 m<sup>2</sup>.

**OCTAVO Y TRANSITORIO TERCERO:** Escritura Pública número 68,752 de fecha 14 de octubre de 2020, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: para la autorización del Fraccionamiento 00314381/0022, para la Lotificación 00636625/0001 al 00636635/0001, 00314381/0023 al 00636636/0002, para la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización 00314381/0024, para la Nomenclatura 00314381/0025, para la Donación 00636630/0003 al 00636636/003, se hace constar la Protocolización del Acuerdo y la donación a título gratuito, por concepto de área verde y plaza una superficie de 2,248.14 m<sup>2</sup>, por concepto de equipamiento urbano una superficie de 2,592.15 m<sup>2</sup> y por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento una superficie de 12,498.11 m<sup>2</sup>, de fecha 23 de diciembre de 2020.

**DÉCIMO:** La Comisión Estatal de Aguas, mediante **oficio número OF DDDF/01601/2020 SCG-13411-20, con número de expediente QR-009-D de fecha 11 de septiembre de 2020**, Autorizó la **Factibilidad de los Servicios de Agua Potable**, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, para un total de 265 viviendas, para **"EL PREDIO"**, con vigencia hasta el 11 de marzo de 2021.

La Comisión Estatal de Aguas de Querétaro, autorizó el Proyecto Ejecutivo, con número de expediente QR-009-16D, Registro del Proyecto 18-272, oficio VE/01345/2018, con fecha de expedición del 12 de junio de 2018, para **"EL PREDIO"**.

**TRANSITORIO PRIMERO:** Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, la primera de fecha 21 de enero de 2020, Año II, Número 34, la segunda de fecha 04 de febrero de 2020, Año II, Número 36 Tomo I y publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CLIII, la primera de fecha 07 de febrero de 2020, Número 10 y Tomo CLII, la segunda de fecha 14 de febrero de 2020, Número 11.

**15.** Mediante **Escritura Pública número 465 de fecha 14 de noviembre de 2019**, ante la fe del Lic. José Luis Muños Ortiz, Notario Titular de la Notaría número 32 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio inmobiliario 00314381/0020 de fecha 07 de julio de 2020, se hace constar el **Contrato de Compraventa** que celebran "Drakon Telecommunications", S.A. de C.V., a quien se le denomina la parte vendedora y **"Girgom de México", S.A. de C.V., a quien se le denominará la parte compradora de la Parcela número 263 Z-1 P2/4 del Ejido Santa María Magdalena**, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100120902001 y con una superficie de 44,833.28 m<sup>2</sup>.

**16.** Mediante **Escritura Pública número 2,073 de fecha 20 de mayo de 2020**, ante la fe del Lic. Marcelo Rossetto Armida, Notario número 185 del Estado de México, se hace constar los **Poderes General Limitados** que otorga la empresa denominada "Girgom de México", S.A. de C.V., a favor de las señoras **Linaloe Merit Rivera Ávila** y Gloria Isaura Mondragón Trujillo.

**17.** El Desarrollador presenta **Constancia de Situación Fiscal**, emitida por el Servicio de Administración Tributaria, para la empresa denominada "Girgom de México", S.A. de C.V., con Registro Federal de Contribuyentes: **GME151019TJ7**, con domicilio en Avenida Prado Norte, número 577, Colonia Lomas de Chapultepec, Sección I, Alcaldía Miguel Hidalgo en la Ciudad de México.

**18.** La Comisión Estatal de Aguas de Querétaro, mediante **oficio número DGAOT/0572/2020 de fecha 20 de noviembre de 2020**, autoriza la **actualización de los puntos de conexión**, para **"EL PREDIO"**.

**19.** La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **DUS202011802 de fecha 11 de diciembre de 2020**, emitió la **Ratificación del Dictamen de Uso de Suelo**, para un desarrollo habitacional con **269 viviendas y un local comercial y de servicios**, para **"EL PREDIO"**.

**20.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante **oficio SEDESU/DDU/COU/FC/013/2021 de fecha 12 de enero de 2021**, emitió la **aclaramiento respecto a la Ratificación de la Nomenclatura** derivado de la diferencia entre el plano autorizado y el Acuerdo identificado con el expediente EXP.-18/19 de fecha 15 de julio de 2019, mediante el cual se autorizó la Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de **"EL PREDIO"**.

**21.** La Comisión Federal de Electricidad División Bajío, mediante folio **DP090000025892020 de fecha 18 de enero de 2021**, autorizó los **planos de Red de Alumbrado Público y Red de Energía Eléctrica**, para **"EL PREDIO"**.

**22.** La Secretaría de Movilidad, mediante **oficio SEMOV/23/2021 folio de referencia 430000/2020/9576 de fecha 21 de enero de 2021**, emite la **Ratificación del Impacto en Movilidad para 269 viviendas y un Lote Comercial y de Servicios**, para **"EL PREDIO"**.

**23.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio SEDESU/042/2021 de fecha 17 de febrero de 2021**, emite el **Impacto Ambiental**, exclusivamente para **245 viviendas y un local comercial** en una superficie de 44,833.285 m<sup>2</sup>, para **"EL PREDIO"**.

**24.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente identificado con el folio **EXP.-08/21 de fecha 13 de abril de 2021**, autorizó el Acuerdo de **Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, la Venta Provisional de Lotes y la Ratificación de la Nomenclatura de las Vialidades** de **"EL PREDIO"**.

**25.** Para dar cumplimiento a los Acuerdos Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el folio **EXP. -08/21 de fecha 13 de abril de 2021**, mediante el cual se autorizó la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, la Venta Provisional de Lotes y la Ratificación de la Nomenclatura de las Vialidades de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presenta:

**CUARTO.** La Secretaría de Finanzas, emitió los Comprobantes Fiscales correspondientes a los pagos por los conceptos de:

- Comprobante CFDI 3.3, serie ING4269291 de fecha 16 de abril de 2021, por los Derechos de Supervisión del Fraccionamiento.
- Comprobante CFDI 3.3, serie ING4269290 de fecha 16 de abril de 2021, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento.
- Comprobante CFDI 3.3, serie ING4269289 de fecha 16 de abril de 2021, por la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento.
- Comprobante CFDI 3.3, serie ING4269288 de fecha 16 de abril de 2021, por la Ratificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento.

**QUINTO.** La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DMIIV/841/2021 de fecha 08 de julio de 2021, emitió la autorización del proyecto de Áreas Verdes del Fraccionamiento.

**SEXTO.** La Institución de Garantías denominada SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A., emitió póliza de fianza a favor del Municipio de Querétaro para garantizar la terminación de las obras de urbanización faltantes del Fraccionamiento por un monto correspondiente a la cantidad de \$9,568,056.85 (nueve millones quinientos sesenta y ocho mil cincuenta y seis pesos 85/100 M.N.).

**SÉPTIMO.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió mediante oficio No. VE/02298/2022 de fecha 20 de diciembre de 2023, prorroga de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, para un total de 265 viviendas para **"EL PREDIO"**, con vigencia hasta el 20 de junio de 2023.

**TRANSITORIO PRIMERO.** Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro la primera de fecha 04 de mayo de 2021, Año III, No. 83, la segunda de fecha 18 de mayo de 2021, Año II, No. 84, Tomo I y publicaciones del periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la primera Tomo CLIV de fecha 07 de mayo de 2021, No. 38 y la segunda Tomo CLIV de fecha 14 de mayo de 2021, No. 40.

**TRANSITORIO TERCERO.** Mediante Escritura Pública número 72,628 de fecha 02 de junio de 2021, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, se hace constar la Protocolización del Acuerdo.

**26.** La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio número DDU/COU/FC/1029/2023 de fecha 14 de marzo de 2023**, emitió el avance de las Obras de Urbanización 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 "Villas del Tule" cuenta con un avance estimado de 40.34% 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 \$9,489,583.07 (Nueve millones cuatrocientos ochenta y nueve mil quinientos ochenta y tres pesos 07/100 M.N.) correspondiente al 59.66% de obras pendientes por realizar.*

**27.** En cumplimiento al antecedente inmediato, el Desarrollador presentó la **Póliza de Fianza** emitida por la Afianzadora SOFIMEX, Institución de Garantías, S.A., **con folio No. 2777181 de fecha 14 de marzo de 2023**, monto correspondiente a la cantidad de \$9,489,583.07 (Nueve millones cuatrocientos ochenta y nueve mil quinientos ochenta y tres pesos 07/100 M.N.), correspondiente al 59.66% para garantizar la ejecución y conclusión de obras pendientes por realizar.

**28.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegaciones de Facultades identificado con el **EXP.-26/23 de fecha 18 de julio de 2023**, emitió la autorización de **Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de "EL PREDIO"**.

**29.** Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el folio **EXP.-26/23 de fecha 18 de julio de 2023**, mediante el cual se autorizó la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presenta:

**TERCERO.** La Secretaría de Finanzas emitió los recibos oficiales por los Servicios prestados al Dictamen Técnico, por los conceptos de:

- Recibo Oficial No. B-141457 de fecha 17 de agosto de 2023, por los Derechos de Supervisión del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. B-141458 de fecha 17 de agosto de 2023, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. B-141459 de fecha 17 de agosto de 2023, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento.

**TRANSITORIO PRIMERO:** Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro la primera de fecha 29 de agosto de 2023, Año II, No. 52, Tomo I, la segunda de fecha 19 de septiembre de 2023, Año II, No. 54, Tomo I y publicaciones en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la primera Tomo CLIV de fecha 03 de noviembre de 2023, No. 87 y la segunda Tomo CLIV de fecha 10 de noviembre de 2023, No. 90.

**TRANSITORIO TERCERO:** Mediante Escritura Pública número 85,942 de fecha 16 de agosto de 2023, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00314381/0095 y 00314381/0096 de fecha 15 de febrero de 2024, se hace constar la Protocolización del Acuerdo.

**30.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante **oficio DDU/COU/FC/1019/2024 de fecha 05 de marzo de 2024**, autorizó la **Relotificación del Fraccionamiento**, debido a que se ajustaron las medidas de los lotes habitacionales, se disminuyeron los lotes (de 245 a 241) y la superficie de servicios propios, sin afectar la traza urbana, sin afectar la superficie de trasmisión gratuita y sin modificar la superficie general del Fraccionamiento, quedando de la siguiente manera:

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES "VILLAS DEL TULE"				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTES
HABITACIONAL	23,777.59 m <sup>2</sup>	53.04%	241	241
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA	955.86 m <sup>2</sup>	2.13%	0	1
SERVICIOS PROPIOS	389.02 m <sup>2</sup>	0.87%	0	5
COMERCIAL	170.50 m <sup>2</sup>	0.38%	0	1
RESTRICCIÓN PEMEX	2,201.91 m <sup>2</sup>	4.91%	0	2
TRANSMISIÓN GRATUITA ÁREA VERDE Y PLAZA	2,248.14 m <sup>2</sup>	5.01%	0	2
TRANSMISIÓN GRATUITA EQUIPAMIENTO URBANO	2,592.15 m <sup>2</sup>	5.78%	0	1
VIALIDAD (ARROYO Y BANQUETAS)	12,498.11 m <sup>2</sup>	27.88%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>44,833.28 m<sup>2</sup></b>	<b>100.00%</b>	<b>241</b>	<b>253</b>

**31.** La Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, mediante **oficio NO. DDHC/00501/2024 de fecha 08 de agosto de 2024**, emitió el **Visto Bueno de infraestructura pluvial del vaso de regulación** y línea a presión con número de expediente Qr-009-16-D, para **"EL PREDIO"**.

**32.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, **emitió mediante oficio No. VE/01461/2024 de fecha 26 de noviembre de 2024**, prórroga de los servicios de **Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial**, para un total de 264 viviendas y 1 lote, para **"EL PREDIO"**, con vigencia hasta el 26 de mayo de 2025.

**33.** La Secretaría de Finanzas emitió el pago del **Impuesto Predial**, mediante recibo oficial número B-269667, B-269668 y B-269669 todos de fecha **28 de febrero de 2025**, para **"EL PREDIO"**.

**34.** La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, mediante **oficio DAFI/DTFC/639/2025 de fecha 26 de marzo 2025**, emitió el **avance de las obras de urbanización** de **"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 Villas del Tule, cuenta con un avance estimado de 94.82% 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 \$938,437.60 (Novecientos treinta y ocho mil cuatrocientos treinta y siete pesos 60/100 M.N.) correspondiente al 5.18% de obras pendientes por realizar.*

**35.** En cumplimiento al antecedente inmediato, el Desarrollador presentó la **Póliza de Fianza** emitida por la Afianzadora SOFIMEX S.A., **con folio 3018693 de fecha 07 de abril de 2025**, monto correspondiente a la cantidad de \$938,437.60 (Novecientos treinta y ocho mil cuatrocientos treinta y siete pesos 60/100 M.N.), correspondiente al 5.18% para garantizar la ejecución y conclusión de obras pendientes por realizar.

**36.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, **emitió mediante oficio No. VE/00635/2025 de fecha 21 de mayo de 2025**, prórroga de los servicios de **Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial**, para un total de 264 viviendas y 1 lote comercial, para **"EL PREDIO"**, con vigencia hasta el 21 de noviembre de 2025.

**37.** 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:

**37.1** Supervisión de Obras de Urbanización por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento, la siguiente cantidad:

<b>DERECHOS DE SUPERVISIÓN</b>			
\$ 732,470.73	X la tasa aplicable	2.50%	\$ 18,311.76
	<b>TOTAL</b>		<b>\$ 18,311.76</b>

*(Dieciocho mil trescientos once pesos 76/100 M.N.)*

**37.2** Por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento, la cantidad de **\$ 6,349.41** *(Seis mil trescientos cuarenta y nueve pesos 41/100 M.N.)*.

**37.3** Por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento, la cantidad de **\$ 6,349.41** *(Seis mil trescientos cuarenta y nueve pesos 41/100 M.N.)*.

**MEDIANTE OFICIO NÚMERO SAY/1018/2025 DE FECHA 08 DE SEPTIEMBRE DE 2025, SE INFORMA QUE EL DÍA 05 DE SEPTIEMBRE 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 RENOVACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LA RENOVACIÓN DE LA VENTA PROVISIONAL DE LOTES DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "VILLAS DEL TULE", DELEGACIÓN MUNICIPAL FELIPE CARRILLO PUERTO DE ESTA CIUDAD.**

### **ACUERDO**

**PRIMERO.** Esta Secretaría de Desarrollo Urbano, **Autoriza** que se le otorgue a la persona moral denominada "Girgom de México", S.A. de C.V., por medio de su Representante Legal la Lic. Linaloe Merit Rivera Ávila, **la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización** del Fraccionamiento denominado "Villas del Tule".

La presente Autorización de Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, **tendrá vigencia de dos años**, conforme a lo establecido en el artículo 146 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**SEGUNDO.** Esta Secretaría de Desarrollo Urbano, **Autoriza** que se le otorgue a la persona moral denominada "Girgom de México", S.A. de C.V., por medio de su Representante Legal la Lic. Linaloe Merit Rivera Ávila, **la Renovación de la Venta Provisional de Lotes** del Fraccionamiento denominado "Villas del Tule".

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

**TERCERO.** 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 los Servicios prestados al Dictamen Técnico por:

- Los Derechos de Supervisión del Fraccionamiento, conforme al **Antecedente 37.1** del presente.
- Los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento, conforme al **Antecedente 37.2** del presente.

- Los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento, conforme al **Antecedente 37.3** del presente.

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.

**CUARTO.** 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.

**QUINTO.** 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, como lo señala el artículo 179 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**SEXTO.** 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.

**SÉPTIMO.** 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.

**OCTAVO.** 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.

**NOVENO.** 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.

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

**DÉCIMO SEGUNDO.** 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.

## **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo conforme a lo establecido en el artículo 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala:

**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 Felipe Carrillo Puerto y a la Lic. Linaloe Merit Rivera Ávila, Representante Legal de "Girgom de México", S.A. de C.V.

**Querétaro, Querétaro, a 17 de septiembre de 2025**

**A t e n t a m e n t e**

**Dr. Gerardo Romero Altamirano  
Secretario de Desarrollo Urbano**

**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,**

**CERTIFICO:**

Que, en Sesión Ordinaria, celebrada el 11 de noviembre de 2025, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el mecanismo para la entrega de Informes de las Dependencias, Entidades y Organismos de la Administración Pública Municipal, el cual textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; 2, 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN I y 146 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2 PÁRRAFO PRIMERO DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA; 14 y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y**

**CONSIDERANDO:**

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. De conformidad con lo dispuesto en 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, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, el cual se compondrá por un Presidente Municipal, Regidores y Síndicos. Es autónomo para organizar la administración pública municipal, 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.
3. El artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que los Ayuntamientos están facultados para organizar su funcionamiento y estructura, así como regulación sustantiva y adjetiva de las materias de su competencia, a través de instrumentos normativos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el Municipio.
4. Ahora bien, la Secretaría de Planeación y Participación Ciudadana del Municipio de Querétaro, es la dependencia del sector central de la administración pública municipal encargada del diseño, formulación, implementación y ejecución de las políticas públicas para la planeación, la mejora regulatoria, formación y participación ciudadana de la Administración Pública Municipal, según lo establece el párrafo primero del artículo 2 del Reglamento Interior de dicha Dependencia.
5. El 16 de mayo de 2025, mediante oficio No. RC/066/2025, la Regidora Rosa Corral Bolaños, presentó en la Secretaría del Ayuntamiento, Iniciativa de Acuerdo para desarrollar un Manual Técnico para la elaboración de Informes de los Entes de la Administración Pública Municipal de Querétaro, que permitirá generar informes con contenidos estandarizados dirigidos a sus Titulares y al Ayuntamiento, para una mayor eficiencia en la integración de éstos.
6. Así mismo, el 31 de octubre de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio No. R/MPC/0133/2025, signado por el Regidor Manuel Pozo Cabrera, en el que solicitó formalmente se sometiera a consideración del Ayuntamiento, que los informes presentados para conocimiento de éste ante la Secretaría del Ayuntamiento, fueran turnados a todos sus integrantes dentro de los 5 días siguientes a su presentación, a fin de tener oportunidad de revisar y analizar profundamente la información remitida y en su caso solicitar y gestionar lo que corresponda para ejercer su facultad de supervisión y evaluación sobre las dependencias y organismos municipales.
7. En razón de lo anterior, se formó en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente CG/094/DPC/2025 y 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/2454/2025 de fecha 05 de noviembre de 2025, a la Comisión de Gobernación para su estudio y discusión.

8. En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Gobernación, se reunió para el análisis y estudio del mismo, y en aras de agilizar y eficientar los procesos de rendición de informes de aquellas áreas que tienen como obligación enviarlos al Ayuntamiento, y con la finalidad de que, de manera inmediata se hagan del conocimiento de los miembros de este Cuerpo colegiado, es que se considera viable, que la Secretaría del Ayuntamiento, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la recepción de cualquier informe de los anteriormente señalados, turne éstos de manera personal, ya sea mediante los medios electrónicos o físicos que correspondan, a cada uno de los integrantes del Ayuntamiento, para que éstos de manera inmediata puedan conocer dichos informes, cumpliendo así con la obligación correspondiente.

De igual forma y derivado de que los informes enviados, en algunos casos no son presentados de manera uniforme en cuanto a contenido y forma, es que se considera viable solicitar a la Secretaría de Planeación y Participación Ciudadana, la elaboración de un Manual Técnico que unifique y estandarice los criterios y requisitos mínimos que deberán contener los informes que envían las áreas correspondientes; por lo que a partir de su publicación, las áreas deberán enviar su información en apego a dicho Manual. ”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 4, Apartado II, inciso 3) del orden del día, por mayoría de votos de sus integrantes, el siguiente:

#### “ACUERDO:

**PRIMERO:** Se autoriza el mecanismo para la entrega de informes de las dependencias, entidades y organismos de la Administración Pública Municipal, de conformidad con lo citado en el Considerando 8 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO:** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, a remitir a los integrantes del Ayuntamiento, los informes recibidos para conocimiento de éste, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de su recepción, a través de los medios electrónicos o físicos institucionales correspondientes.

**TERCERO:** Se instruye a la Secretaría de Planeación y Participación Ciudadana, para que, en un plazo máximo de 30 días hábiles contados a partir de la notificación del presente, realice las acciones que considere necesarias a efecto de desarrollar un Manual Técnico para la elaboración de Informes de los Entes de la Administración Pública Municipal de Querétaro.

**CUARTO:** Se instruye a las Dependencias, Entidades y Organismos que integran la Administración Pública Municipal de Querétaro, para que, en el ámbito de sus respectivas competencias, coadyuven y participen con la Secretaría de Planeación y Participación Ciudadana en el cumplimiento del presente Acuerdo.

#### 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 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 las personas titulares de las Dependencias, Entidades y Organismos que integran la Administración Pública Municipal de Querétaro.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 DOS FOJAS ÚTILES EL 12 DE NOVIEMBRE DE 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, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA EN 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 11 de noviembre del 2025, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por mayoría de votos de los integrantes presentes el “Acuerdo que Reforma diversas disposiciones del Reglamento para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles en el Municipio de Querétaro” que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 4 Y 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I Y 146 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 34, 54 Y 57 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y**

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios son gobernados por un ayuntamiento y están investidos de personalidad jurídica y patrimonio propio, facultando a los ayuntamientos para emitir reglamentos y disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. El artículo 30, fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro señala que el Ayuntamiento es competente para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general que organicen la administración pública municipal y que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
3. Los Ayuntamientos están facultados conforme al artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, para organizar su funcionamiento y estructura, así como para regular adjetiva y sustantivamente las materias de su competencia a través de instrumentos normativos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria.
4. El interés superior de la niñez constituye un principio rector en materia de derechos humanos, consagrado en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los tratados internacionales suscritos por nuestro país, particularmente la Convención sobre los Derechos del Niño, que obliga a todas las autoridades adoptar medidas legislativas, administrativas y de cualquier otra índole para proteger a niñas, niños y adolescentes contra todas las formas de violencia, abuso o explotación.
5. El artículo 13 de la Ley General de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes, así como su correlativo en la Ley de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes del Estado de Querétaro, establece la obligación de las autoridades de garantizar y salvaguardar los derechos de la infancia, lo cual implica desde luego, acciones gubernamentales que ayuden a prevenir situaciones de riesgo, en especial aquellas que puedan derivar en violencia sexual, trata de personas o cualquier otra forma de explotación, debiendo adoptar protocolos y acciones de protección específicas.
6. En fecha 15 de julio de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, oficio signado por la Regidora Gabriela Monjaraz Moguel, quien, en su calidad de integrante del Ayuntamiento de Querétaro, presentó Iniciativa de reforma al Reglamento para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles en el Municipio de Querétaro, a fin de para prevenir que niñas, niños y adolescentes sean víctimas de violencia sexual, explotación o cualquier tipo de violencia en el contexto de los establecimientos mercantiles de hospedaje, señalando que resulta procedente y urgente implementar medidas claras, eficaces y legalmente vinculantes que contribuyan a generar espacios seguros y libres de violencia para la niñez.

7. La presente reforma al Reglamento para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles en el Municipio de Querétaro contempla la prohibición expresa del ingreso de personas menores de edad a moteles y se obliga a los establecimientos de hospedaje a implementar protocolos de verificación y reporte ante indicios de riesgo para la niñez, por lo cual deberán colaborar con la autoridad municipal en materias de inspección y vigilancia.
8. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número **DPL/34/2025** del índice de la Dirección de Proyectos Legislativos, turnándose el asunto para dictamen y consideración de las Comisiones unidas de Gobernación y de la Niñez y Adolescencia del Ayuntamiento, en términos del artículo 57 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro.”

**Por lo expuesto y fundado, por mayoría de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, se aprobó el siguiente:**

### **ACUERDO**

“**ÚNICO:** Se reforman las fracciones XXII del artículo 12, la fracción XVI del artículo 13 y se adicionan las fracciones XXIII al artículo 12 y XVII al artículo 13 del Reglamento Para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles en el Municipio de Querétaro, para quedar de la siguiente manera:

#### **Artículo 12. ...**

##### **I. a XXI. ...**

**XXII.** Tratándose de hoteles, contar con un protocolo de prevención contra la violencia sexual infantil y al menos un letrero plenamente visible en la recepción que deje de manifiesto que en ese establecimiento se tiene tolerancia cero a la violencia sexual infantil, y

**XXIII.** Las demás que señalen las leyes y reglamentos que les sean aplicables al ejercicio de su actividad.

#### **Artículo 13. ...**

##### **I. a XV. ...**

**XVI.** Permitir la entrada a moteles a personas menores de edad, y

**XVII.** Las demás que señalen las leyes y reglamentos que les sean aplicables al ejercicio de su actividad.

### **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Publíquese el presente acuerdo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” y en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente a la fecha de la primera de las publicaciones mencionadas en el artículo transitorio anterior.

**ARTÍCULO TERCERO.** Se derogan todas aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que contravengan al presente.

**ARTÍCULO CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique el presente Acuerdo a las personas titulares de las Secretarías de Desarrollo Económico, Turismo y de Gobierno.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 3 TRES FOJAS ÚTILES, EL DÍA 12 DE NOVIEMBRE DEL 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.**-----

**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 CONFERIDA EN 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;**

### **CERTIFICO:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de noviembre del 2025, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por mayoría de votos de los integrantes presentes el "Acuerdo que Aprueba el Reglamento Interior de la Secretaría de Bienestar Animal del Municipio de Querétaro" que textualmente señala:

**"CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN I Y 146 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 34, 54 Y 57 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y**

### **CONSIDERANDO**

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios son gobernados por un ayuntamiento y están investidos de personalidad jurídica y patrimonio propio, facultando a los ayuntamientos para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. El artículo 30, fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro señala que el Ayuntamiento es competente para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general que organicen la administración pública municipal y que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
3. Los Ayuntamientos están facultados conforme al artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, para organizar su funcionamiento y estructura, así como para regular adjetiva y sustantivamente las materias de su competencia a través de instrumentos normativos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria.
4. En fecha 26 de noviembre de 2024 el Ayuntamiento de Querétaro aprobó el acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar de fecha 12 de septiembre de 2024, aprobado en el punto 3 del orden del día, a través del cual se autorizó una reestructura orgánica de la Administración Pública Municipal, instrumentos a través de los cuales se crea la Secretaría de Bienestar Animal y se establece su estructura orgánica.
5. La Secretaría de Bienestar Animal tiene la obligación y facultad de satisfacer los requerimientos de la sociedad con respecto a diseñar y ejecutar acciones para la tutela, entrega, separación, diagnóstico y en el último de los casos, la eutanasia de los animales ingresados, domésticos, de compañía o en peligro de extinción, así como coordinarse con las autoridades competentes para que en el ámbito de su competencia se resguarde la salud y su bienestar.
6. Se precisa necesaria y oportuna la elaboración del Reglamento Interior de la Secretaría de Bienestar Animal del Municipio de Querétaro, a fin de alinearlos a las disposiciones legales y normativas vigentes, considerando así que esta propuesta reglamentaria garantiza la legalidad y certeza jurídica de los actos generados en dicha dependencia municipal.
7. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número **DPL/33/2025** del índice de la Dirección de Proyectos Legislativos turnándose el asunto para dictamen y consideración de la Comisión de Gobernación del Ayuntamiento, en términos del artículo 57 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro."

**Por lo expuesto y fundado, por mayoría de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, se aprobó el siguiente:**

## “ACUERDO

**ÚNICO.** Se aprueba el Reglamento Interior de la Secretaría de Bienestar Animal del Municipio de Querétaro, para quedar de la siguiente forma:

### REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE BIENESTAR ANIMAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

#### Capítulo I De las Disposiciones Generales

**Artículo 1.** El presente reglamento tiene por objeto regular la organización y funcionamiento de la Secretaría de Bienestar Animal del Municipio de Querétaro en el ejercicio de sus funciones y atribuciones, así como el despacho de los asuntos de su competencia

En todo lo no previsto en el presente Reglamento, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes, reglamentos, normas y demás ordenamientos jurídicos relacionados con las materias que regula este ordenamiento.

**Artículo 2.** Corresponde a las demás dependencias, organismos y unidades de la administración pública municipal, dentro del ámbito de su competencia, proporcionar el apoyo y la información necesaria para el eficaz cumplimiento de las funciones encomendadas a la Secretaría de Bienestar Animal del Municipio de Querétaro.

**Artículo 3.** Para efectos de este reglamento, se entenderá por:

- I. **Ley:** El Código Ambiental del Estado de Querétaro;
- II. **Municipio:** El Municipio de Querétaro;
- III. **Secretaría:** La Secretaría de Bienestar Animal del Municipio de Querétaro;
- IV. **UCAM:** Unidad de Control Animal Municipal, y
- V. **UPCAM:** Unidad de Protección y Cuidado Animal Municipal.

**Artículo 4.** Corresponde a las autoridades del Municipio, vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables a la protección de los animales silvestres y su hábitat, considerados patrimonio natural y cultural. Quedan exceptuados aquellos ejemplares en cautiverio cuya posesión legal esté acreditada conforme a la normatividad vigente.

Asimismo, deberán coadyuvar en la regulación del comercio, tenencia y exhibición de fauna silvestre, mediante convenios o acciones conjuntas con los tres órdenes de gobierno, conforme a la legislación aplicable.

#### Capítulo II De la Secretaría de Bienestar Animal

**Artículo 5.** Son facultades de la persona titular de la Secretaría de Bienestar Animal en el ámbito de su competencia, las siguientes:

- I. Generar y difundir información que genere una cultura cívica de protección, responsabilidad, respeto y trato digno a los animales;
- II. Promover la participación ciudadana a través de sus órganos de representación ciudadana e instrumentos de participación, a fin de difundir la cultura de bienestar animal y su protección;
- III. Supervisar la prestación de los servicios públicos brindados para el bienestar animal, a cargo de las unidades;
- IV. Ejecutar los programas y acciones relacionados con la promoción del bienestar animal, su atención, adopción responsable, control, protección y tutela responsable de animales domésticos, de compañía y los regulados por la ley;
- V. Proponer, difundir y aplicar normas que fomenten la tutela responsable, adopción, protección, cuidado, control y respeto de los animales domésticos, de compañía y los regulados por la ley;
- VI. Coadyuvar con las autoridades del ámbito municipal, estatal y federal, con operativos para la recepción, captura, traslado, envío o canalización de animales de compañía y domésticos y fauna, reservorios, centros de custodia o a las instancias competentes de su resguardo;

- VII. Denunciar a las autoridades competentes, cuando en el ejercicio de las funciones de la Secretaría, se conozca de la presunta comisión de delitos o faltas administrativas, de acuerdo con las leyes aplicables en la materia penal, civil o administrativa, coordinándose para tal efecto con la Secretaría de Gobierno y la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro;
- VIII. Remitir la información necesaria a la Secretaría de Finanzas del Municipio, sobre los asuntos que requieran el inicio del procedimiento administrativo correspondiente;
- IX. Realizar, ordenar, ejecutar y llevar a cabo las diligencias necesarias e inspecciones para garantizar el cumplimiento de los reportes de las personas ciudadanas en casos de posible crueldad y maltrato animal;
- X. Designar a las personas titulares de las unidades y coadyuvar con éstas, para la elaboración de los manuales necesarios para su organización y actuación, así como para modificarlos e implementar protocolos de actuación;
- XI. Celebrar convenios de colaboración con autoridades Federales, Estatales, Municipales y Privadas, a efecto de coordinar esfuerzos para el cumplimiento del presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas en la materia;
- XII. Designar el apoyo administrativo necesario para garantizar las funciones que resulten indispensables para el cumplimiento de los objetivos y servicios del Municipio, a través de las unidades administrativas establecidas en el presente Reglamento;
- XIII. Coadyuvar con las diferentes instituciones municipales, estatales y federales, para la capacitación de los inspectores, rescatistas y demás integrantes de las unidades;
- XIV. Recibir donativos en especie destinados exclusivamente al cumplimiento de los objetivos institucionales de la Secretaría, debiendo registrarlos en un inventario oficial que garantice su control, resguardo y uso conforme a la normatividad aplicable, y
- XV. Las demás que este Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables le confieran.

### **Capítulo III De las Unidades de la Secretaría**

**Artículo 6.** Para el análisis y atención de los asuntos de su competencia, la Secretaría cuenta con las siguientes unidades:

- I. UCAM, y
- II. UPCAM.

**Artículo 7.** Son atribuciones de la UCAM:

- I. Contar con al menos una persona médica veterinaria zootecnista capacitada en eutanasia, de acuerdo con las normas vigentes para tal efecto;
- II. Dar capacitación permanente a su personal a fin de asegurar un actuar adecuado en las materias de su competencia;
- III. Proveer alimento y agua suficiente en todo momento a los animales resguardados;
- IV. Separar y atender a los animales que estén lastimados, heridos o presenten signos de enfermedad infectocontagiosa, así como disponer de estos, para garantizar el bienestar animal, previa a la consideración y evaluación de una persona médica veterinaria zootecnista;
- V. Implementar acciones de salud pública, en coordinación con instancias estatales y federales competentes, para prevenir enfermedades zoonóticas y lesiones a la población del Municipio, ocasionadas por perros y gatos;
- VI. Observar y vigilar el cumplimiento de las medidas de control e higiene, de acuerdo con las Normas Oficiales Mexicanas y demás normatividad aplicable;
- VII. Atender los reportes de animales ferales, en situación de abandono y de animales en vía pública;
- VIII. Dar seguimiento a las medidas de seguridad y bienestar animal recomendadas para los animales devueltos a sus propietarios, verificar su cumplimiento y en su caso, determinar las medidas de aseguramiento que deban ejecutarse;
- IX. Realizar los requerimientos a la ciudadanía para el cumplimiento voluntario o corrección de conductas de sus animales de compañía o domésticos que infrinjan el presente ordenamiento y demás disposiciones legales y administrativas relativas al control, cuidado, protección y bienestar animal;
- X. Ordenar y ejecutar visitas de inspección y verificación, previo reporte, que correspondan en el ámbito de su competencia;

- XI. Habilitar, con previa autorización de la persona titular de la Secretaría, días y horas inhábiles para la práctica de visitas de inspección y verificación, cuando así se requiera;
- XII. Establecer y cumplir con los protocolos médicos veterinarios que permitan realizar sus funciones conforme a la normatividad aplicable;
- XIII. Aplicar eutanasia a los animales conforme se establece en las Normas Oficiales Mexicanas y el presente Reglamento, en aquellos casos en los que se colmen los siguientes supuestos:
  - a) Por lesiones que no puedan ser atendidas y le provoque dolor o sufrimiento que no puedan ser aliviados;
  - b) Por enfermedades graves incurables que no puedan ser atendidas, y
  - c) Por problemas conductuales que pongan en peligro su vida o la de otros, conforme a un diagnóstico que emita un médico veterinario zootecnista que cuente con una especialización o certificación comprobable en la materia de etología;
- XIV. Coadyuvar entre las unidades y con otras dependencias de la administración pública municipal para brindar la atención rápida y expedita de los reportes recibidos de animales callejeros y agresores;
- XV. Atender los reportes hacia los animales callejeros y agresores, a través de las vías de comunicación que proporcione los centros de custodia, o los que directamente haga llegar la ciudadanía a la Secretaría o a las unidades, atendiendo estos por los inspectores municipales acreditados, o las unidades de rescate en caso urgente;
- XVI. Tratándose de emergencias, podrán intervenir aún sin mediar reporte interpuesto y poner a disposición de las autoridades competentes a quién infrinja las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables;
- XVII. Coadyuvar en todo momento con la persona titular de la Secretaría y con las demás autoridades competentes, para salvaguardar el bienestar animal, y
- XVIII. Las demás que le confiera la persona titular de la Secretaría, el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables en el ámbito de su competencia.

**Artículo 8.** Son atribuciones de la UPCAM:

- I. Proporcionar a los propietarios de perros y gatos el certificado de vacunación antirrábica;
- II. Dar capacitación permanente a su personal a fin de asegurar un actuar adecuado en las materias de su competencia;
- III. Proveer alimento y agua suficiente en todo momento a los animales resguardados;
- IV. Separar y atender a los animales que estén lastimados, heridos o presenten signos de enfermedad infectocontagiosa, así como disponer de estos, para garantizar el Bienestar Animal, previa a la consideración y evaluación de una persona médica veterinaria zootecnista;
- V. Proponer y ejecutar proyectos o acciones autorizadas por la Secretaría dirigidas a la educación, sensibilización y concientización de la población del Municipio, sobre los valores y cultura de bienestar animal, adopción, protección, cuidado, control, rescate, respeto y tutela responsable de los animales domésticos, de compañía y aquellos previstos en las demás disposiciones legales aplicables;
- VI. Coadyuvar con las autoridades que resulten competentes en el cumplimiento de los protocolos para atender con eficacia y eficiencia los reportes que ingresen en la Secretaría o las Unidades;
- VII. Proponer y ejecutar programas y acciones autorizados por la Secretaría para impulsar la adopción responsable de perros y gatos, así como realizar los procedimientos, registros y protocolos necesarios para ello;
- VIII. Recibir los reportes de omisión de cuidado en la tutela responsable de los animales domésticos, animales de compañía; substanciar y resolver los procedimientos administrativos que correspondan y, en su caso, aplicar sanciones;
- IX. Recibir los reportes de maltrato, crueldad y rescate animal, determinar las medidas de aseguramiento provisional que procedan, valoración médica, instruir el inicio del procedimiento administrativo sancionador o remitir a las autoridades competentes cuando así proceda, en términos de la legislación aplicable;
- X. Coadyuvar entre las unidades y con otras dependencias de la administración pública municipal para brindar la atención rápida y expedita de los reportes recibidos de maltrato animal;
- XI. Atender los reportes de maltrato animal a través de las vías de comunicación que proporcione los centros de custodia, o los que directamente haga llegar la ciudadanía a la Secretaría o a las unidades, atendiendo estos por los inspectores municipales acreditados, o las unidades de rescate en caso urgente;
- XII. Brindar servicios básicos de consulta, atención médica y veterinaria, vacunación, esterilización, desparasitación y eutanasia, a los animales domésticos y de compañía de la población del Municipio, previo pago de derechos;

- XIII. Tratándose de emergencias, podrán intervenir aún sin mediar reporte interpuesto y poner a disposición de las autoridades competentes a quién infrinja las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables;
- XIV. Atender los reportes de rescate de fauna silvestre, animales domésticos, animales de compañía, animales abandonados o en situación de abandono y animales ferales, para realizar las acciones necesarias para su salvaguarda, liberación en su hábitat o entrega ante las autoridades competentes de su resguardo, y
- XV. Las demás que le confieran a la Secretaría, el presente Reglamento demás disposiciones legales y administrativas aplicables, en el ámbito de su competencia.

**Capítulo IV  
De las Suplencias**

**Artículo 9.** La persona titular de la Secretaría durante sus ausencias temporales de hasta quince días hábiles, será suplida por la persona titular de la Unidad que designe mediante oficio; si excede de dicho plazo, la persona titular de la Presidencia Municipal designará a quien deba suplirla.

**Artículo 10.** Las personas titulares de las Unidades, durante sus ausencias temporales de hasta quince días hábiles, serán suplidas por quienes ejerzan el nivel de jerarquía inmediata inferior que designen mediante oficio; si excede de dicho plazo, la persona titular de la Secretaría designará a quien deba suplirla.

**TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “*La Sombra de Arteaga*” y en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de la fecha de la primera publicación en los medios de difusión precisados en el artículo transitorio anterior.

**ARTÍCULO TERCERO.** Se derogan todas las disposiciones de menor o igual jerarquía que se opongan al presente Reglamento.

**ARTÍCULO CUARTO.** Notifíquese el presente Acuerdo a la persona titular de la Secretaría de Bienestar Animal.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 7 SIETE FOJAS ÚTILES, EL DÍA 12 DE NOVIEMBRE DEL 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.**-----

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



**SIN TEXTO**

AG/SF/22/2025

**MTRO. 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, estableciendo entre otras bases: que los Municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley; administrarán libremente su hacienda, la cual se conformará de los rendimientos de los bienes que le pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.

**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.

**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, 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 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.

**V.-** 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.

**VI.-** 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.

**VII.-** Que, el mismo artículo 64, del Código Fiscal del Estado de Querétaro establece que la determinación de créditos fiscales que realice la autoridad con motivo del incumplimiento en el pago de las contribuciones, podrá hacerse efectiva a través del procedimiento administrativo de ejecución a partir del tercer día siguiente a aquél en el que sea notificado el adeudo respectivo, en este caso, el recurso de revocación sólo procederá contra el propio procedimiento administrativo de ejecución y en el mismo podrán hacerse valer agravios contra la resolución determinante del crédito fiscal.

**VIII.-** 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.

**IX.-** 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.

**X.-** Que, de conformidad con la legislación anteriormente citada, se prevé en el artículo 22, fracción X, numeral 1, inciso a), que, por el uso de locales en mercados municipales, el locatario, ambulantes y semifijos con Placa de Empadronamiento Municipal de Funcionamiento, se causará y pagará una tarifa anual a pagar de enero a marzo de cada año, conforme a lo siguiente:

CONCEPTO	UMA POR CATEGORÍA TIPO DE MERCADO		
	"A"	"B"	"C"
<i>Todos los locales cerrados y abiertos, exteriores e interior, formas y extensiones, pago anual</i>	9.98	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...

**XI.-** Que el artículo 23, fracción I, inciso a), del mismo ordenamiento legal en mención, dispone, que por el concepto de registro, refrendo, modificación y reposición de placa de empadronamiento municipal de funcionamiento de giros generales se causará y pagará:

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

**XII.-** Que el artículo 29, fracción III, numeral 1, inciso a), de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2025, dispone que por los servicios que preste el Municipio a través de la dependencia encargada de los Servicios Públicos Municipales, se causarán y pagarán derechos por el servicio de recolección de residuos sólidos urbanos en su modalidad de comerciantes y prestadores de servicios que al mes generen residuos sólidos urbanos menores de 400 kilogramos, deberán realizar el pago único por concepto de derecho al servicio de recolección de residuos sólidos urbanos. Pago se efectuará al realizar el refrendo o registro de la Placa de Empadronamiento Municipal de Funcionamiento o renovación y expedición de la Licencia Municipal de Funcionamiento y tendrá un costo por año de 9.98 UMA.

**XIII.-** Que en el artículo 36, del mismo ordenamiento legal en mención, dispone que cuando no se cubran las contribuciones, que se refieren a derechos, en la fecha establecida en las disposiciones fiscales, el monto de las mismas se actualizará desde el mes en que se debió hacer el pago y hasta que el mismo se efectúe, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro. Asimismo, que la falta de pago de un crédito fiscal en la fecha o plazo fijado, determinará que el crédito sea exigible a través del procedimiento administrativo de ejecución, constituyéndose como accesorios de la contribución y participando de su naturaleza los recargos, sanciones, los gastos de ejecución y la indemnización.

**XIV.-** Ahora bien, en virtud de la difícil situación económica por la que atraviesa nuestro país derivados de factores externos e internos, tales como inflación, desempleo, etc., aunado a la necesidad de establecer las condiciones necesarias que propicien el progreso de esta ciudad y facilitar el cumplimiento de las obligaciones fiscales por parte de los contribuyentes, que permita a la Hacienda Pública Municipal contar con los recursos económicos suficientes para incrementar sus ingresos con la finalidad de ampliar los servicios e inversión en obra pública, por lo que antes de practicar los actos coercitivos que facultan a esta Secretaría de Finanzas a hacer efectivos los créditos fiscales dentro de su ámbito competencial, se considera necesario emitir un acuerdo administrativo que contribuya a dar certidumbre jurídica a la tributación.

**XV.-** Por lo que, como medida de apoyo, se acuerda que **durante los días 30 y 31 de octubre de 2025**, se lleve a cabo de forma general la aplicación de beneficios fiscales en accesorios consistentes en multas y recargos causados por los conceptos de: **a)** por el uso de locales en mercados municipales, el locatario, ambulantes y semifijos con Placa de Empadronamiento Municipal de Funcionamiento; **b)** registro, refrendo, modificación y reposición de placa de empadronamiento municipal de funcionamiento de giros generales y **c)** por el servicio de recolección de residuos sólidos urbanos en su modalidad de comerciantes y prestadores de servicios que al mes generen residuos sólidos urbanos menores de 400 kilogramos.

Por lo anterior, se expide el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.** El derecho que será sujeto al beneficio fiscal que dispone el presente acuerdo, es por los conceptos de: **a)** por el uso de locales en mercados municipales, el locatario, ambulantes y semifijos con



Placa de Empadronamiento Municipal de Funcionamiento; **b)** registro, refrendo, modificación y reposición de placa de empadronamiento municipal de funcionamiento de giros generales y **c)** por el servicio de recolección de residuos sólidos urbanos en su modalidad de comerciantes y prestadores de servicios que al mes generen residuos sólidos urbanos menores de 400 kilogramos, previstos en los artículos 22, fracción X, numeral 1, inciso a), 23, fracción I, inciso a), y 29, fracción III, numeral 1, inciso a), de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2025; que sean determinados por la Secretaría de Desarrollo Económico o la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, respectivamente; únicamente en el periodo comprendido del 30 treinta al 31 de octubre de 2025 dos mil veinticinco; para lo cual la Dirección de Ingresos deberá contar con las liquidaciones de adeudo universal emitidas por la autoridad competente para el pago de los derechos en comento, con la finalidad de materializar los beneficios fiscales previstos en el presente instrumento.

**SEGUNDO.** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 179 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro y numerales 1, 2, 4 fracción I, 5 fracción IV y 28 fracción XX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, de 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, se autoriza que se otorguen beneficios fiscales a las personas físicas de manera general en los importes de **recargos y multas** de acuerdo al porcentaje que se detalla a continuación:

VIGENCIA	PORCENTAJE DE DESCUENTO	CONTRIBUCIÓN	CONCEPTO
30 y 31 de octubre de 2025	100%	<p><b>a)</b> por el uso de locales en mercados municipales, el locatario, ambulantes y semifijos con Placa de Empadronamiento Municipal de Funcionamiento;</p> <p><b>b)</b> registro, refrendo, modificación y reposición de placa de empadronamiento municipal de funcionamiento de giros generales</p> <p>y <b>c)</b> por el servicio de recolección de residuos sólidos urbanos en su modalidad de comerciantes y prestadores de servicios que al mes generen residuos sólidos urbanos menores de 400 kilogramos.</p>	Multas y recargos

**TERCERO.-** Se autoriza a las Direcciones de Fiscalización y de Ingresos a materializar los beneficios otorgados por el presente acuerdo.

**CUARTO.-** Los descuentos respectivos podrán ser serán aplicados por los enlaces de la Dirección de Ingresos que acudan en representación del Municipio de Querétaro a las instalaciones de los mercados municipales con categoría "A" y se aplicarán al momento de realizar el pago de dichas contribuciones.



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.

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

**SEXTO.-** 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 cuente dicha facultad.

**SÉPTIMO.-** En caso de no realizarse el pago del adeudo a su cargo con el beneficio obtenido, dentro del plazo establecido en el artículo primero, no se podrá autorizar nuevamente el descuento otorgado, quedando sin efectos el beneficio fiscal concedido por ministerio de ley.

**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.

**NOVENO.-** Los beneficios fiscales a los que se refiere el acuerdo primero no resultarán aplicables de forma conjunta con algún otro estímulo o beneficio fiscal señalado en cualquier otra disposición legal de la materia.

#### -----TRANSITORIOS-----

**PRIMERO.-** La vigencia del presente Acuerdo es acorde a lo dispuesto por el artículo primero de este instrumento.

**SEGUNDO.-** Publíquese por única ocasión en la Gaceta Municipal.

Municipio de Querétaro, Querétaro, a los 29 (veintinueve) días del mes de octubre de 2025 (dos mil veinticinco).

ATENTAMENTE

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

LMAR



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

**ACUERDO NO. AG/SF/23/2025**

**MTRO. CARLOS ALEJANDRO LEÓN GONZÁLEZ, SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**, con fundamento 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 II, IV y XXVI, 102 fracción III y 103, 104 y 105, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 8 fracción VII, 10 fracción II, 24, 25, 50 fracciones I y III y 51, del Código Fiscal del Estado de Querétaro; 2, 5, 11, 12, 15, 16, 27 al 29, 175 y 179, de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; 15 y 49 fracción VI, y Decimosegundo transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2025 y demás correlativos de las Leyes de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., de ejercicios fiscales anteriores; 1, 2, 4 fracción I, 5 fracción IV y 28 fracción XX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, de 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; se emite el presente acuerdo:

**CONSIDERANDOS**

**I.-** Que, el artículo 115, primer párrafo 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, menciona que Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa. Es autónomo para organizar la administración pública municipal, 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 artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en relación con el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, refiere que los municipios están investidos de personalidad jurídica y dotados de patrimonio propio. La representación legal corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través de los síndicos, de terceros o de la dependencia jurídica especializada, que mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento se determine. La representación también podrá delegarse para asuntos de carácter legal o jurisdiccional. El reglamento o acuerdo mediante el cual se haga la delegación de representación tendrá naturaleza de documento público y hará prueba plena en cualquier procedimiento de carácter administrativo o jurisdiccional, sin necesidad de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.



**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, estipula 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, dispone 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 103 y 104, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, refiere que la hacienda pública municipal se forma con los ingresos ordinarios y extraordinarios que determinen anualmente la Legislatura con base en los ordenamientos fiscales aplicables; que los ingresos de los municipios se dividen en: I. Ordinarios: impuestos, derechos, productos, aprovechamientos, contribuciones especiales y participaciones en ingresos que establezcan las leyes respectivas así como los sistemas y convenios de coordinación suscritos para tal efecto; y II. Extraordinarios: 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.

**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 25, del Código Fiscal del Estado de Querétaro estipula que son impuestos las contribuciones establecidas en ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma y que sean distintas de las señaladas en los artículos 26 y 27 de dicho ordenamiento legal.

**XI.-** Que, los artículos 50 fracciones I y III y 51, del Código Fiscal del Estado de Querétaro en relación con los artículos 175 y 179, de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, otorgan la facultad de condonar a las autoridades fiscales o a sus dependencias multas, cuando a juicio de éstas no sean graves o no hayan tenido como consecuencia la evasión del impuesto; de igual forma se otorgan facultades a los presidentes municipales o los encargados de las finanzas públicas municipales para reducir hasta un cien por ciento el importe de las multas impuestas por autoridades municipales, así como reducir hasta en un cien por ciento el importe de los recargos correspondientes a contribuciones no pagadas en tiempo, conforme a los plazos establecidos en las disposiciones legales aplicables.

**XII.-** Que, los artículos 48 fracciones II, IV y XXVI, 102 fracción III y 105, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, disponen 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.

**XIII.-** Que, el artículo 15.1 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2025 y correlativos de las Leyes de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., de ejercicios fiscales anteriores, así como los diversos 59 y 60, de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro disponen que son sujetos obligados al pago del Impuesto Sobre Traslado de Dominio, las personas físicas o morales que adquieran los inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Estado de Querétaro, así como los derechos relacionados con los mismos.

**XIV.-** Que, el artículo 49 fracción VI, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro Qro., para el Ejercicio Fiscal 2024, otorga la facultad al titular de la Secretaría de Finanzas, para que, mediante resolución de carácter general, condone, exima u otorgue estímulos o beneficios fiscales, respecto al pago de contribuciones o aprovechamientos y sus accesorios.

**XV.-** Ahora bien, en virtud de la difícil situación económica por la que atraviesa nuestro país derivados de factores externos e internos, tales como inflación, desempleo, etc., aunado a la necesidad de establecer las condiciones necesarias que propicien el progreso de esta ciudad y facilitar el cumplimiento de las obligaciones fiscales por parte de los contribuyentes.

**XVI.-** Por lo que, como medida de apoyo, se acuerda que **durante el mes de diciembre de ejercicio fiscal 2025**, se lleve a cabo de forma general la aplicación de beneficios fiscales en accesorios consistentes en recargos del Impuesto Sobre Traslado de Dominio para los contribuyentes del Municipio de Querétaro.

#### ACUERDO

**PRIMERO.** La contribución que será sujeta al beneficio fiscal que dispone el presente acuerdo, es el **Impuesto Sobre Traslado de Dominio**, prevista en el artículo 15, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2025 y correlativos de las Leyes de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., de ejercicios fiscales anteriores.

**SEGUNDO.** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 179 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro y numerales 1, 2, 4 fracción I, 5 fracción IV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, de 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, se autoriza que se otorguen beneficios fiscales a las personas físicas de manera general en los importes de **recargos** de acuerdo al porcentaje que se detalla a continuación:

VIGENCIA	PORCENTAJE DE DESCUENTO	CONTRIBUCIÓN	CONCEPTO
Diciembre	100%	Impuesto Sobre Traslado de Dominio	Recargos

**TERCERO.** Los descuentos respectivos se concederán mediante resolución a personas físicas que presenten solicitud de descuento mediante escrito y declaración respectiva durante el mes de



diciembre de 2025, a operaciones traslativas de dominio causadas durante el periodo comprendido del año 2016 al año 2025 y cuyo inmueble no exceda de la cantidad de \$2,500,000.00 (dos millones quinientos mil pesos 00/100 moneda nacional) de base gravable.

**CUARTO.** Los contribuyentes deberán presentar la solicitud de aplicación del beneficio correspondiente, previa declaración de pago del impuesto, mediante escrito a la Dirección de Ingresos o la Dirección de Fiscalización.

**QUINTO.** El beneficio fiscal se concederá por única ocasión, por lo que el contribuyente deberá realizar el pago dentro de los 10 (diez) días siguientes a la expedición o dentro de la vigencia prevista en la liquidación, mismo que podrá realizarse en cualquiera de los centros de recaudación autorizados. En el entendido de que si concluye la vigencia de la liquidación se perderá el beneficio otorgado.

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

**SÉPTIMO.** La interpretación del presente acuerdo para efectos fiscales corresponderá a la Dirección de Fiscalización de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro.

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

**NOVENO.** 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 Municipal, 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.

**MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 29 (VEINTINUEVE) DE OCTUBRE DEL AÑO 2025 (DOS MIL VEINTICINCO).**

  
\_\_\_\_\_  
**MTRO. CARLOS ALEJANDRO LEÓN GONZÁLEZ,**  
SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO.

AG/SF/24/2025

**MTRO. 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, estableciendo entre otras bases: que los Municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley; administrarán libremente su hacienda, la cual se conformará de los rendimientos de los bienes que le pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.

**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.

**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, 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 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.

**V.-** 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.

**VI.-** 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.

**VII.-** Que, el mismo artículo 64, del Código Fiscal del Estado de Querétaro establece que la determinación de créditos fiscales que realice la autoridad con motivo del incumplimiento en el pago de las contribuciones, podrá hacerse efectiva a través del procedimiento administrativo de ejecución a partir del tercer día siguiente a aquél en el que sea notificado el adeudo respectivo, en este caso, el recurso de revocación sólo procederá contra el propio procedimiento administrativo de ejecución y en el mismo podrán hacerse valer agravios contra la resolución determinante del crédito fiscal.

**VIII.-** 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.

**IX.-** 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.

**X.-** Que, de conformidad con la legislación anteriormente citada, se prevé en el artículo 22, fracción X, numeral 1, inciso a), que, por el uso de locales en mercados municipales, el locatario, ambulantes y semifijos con Placa de Empadronamiento Municipal de Funcionamiento, se causará y pagará una tarifa anual a pagar de enero a marzo de cada año; conforme a lo siguiente:

CONCEPTO	UMA POR CATEGORÍA TIPO DE MERCADO		
	"A"	"B"	"C"
<i>Todos los locales cerrados y abiertos, exteriores e interior, formas y extensiones, pago anual</i>	9.98	7.98	4.00
...	...	...	...
...	...	...	...
<i>Tianguis diario, semifijos y ambulantes sin Placa de Empadronamiento Municipal de Funcionamiento, por metro lineal de frente, pago diario...</i>	0.12	0.044	0.044

**XI.-** Que el artículo 23, fracción I, inciso a), del mismo ordenamiento legal en mención, dispone, que por el concepto de registro, refrendo, modificación y reposición de placa de empadronamiento municipal de funcionamiento de giros generales se causará y pagará:

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

**XII.-** Que el artículo 29, fracción III, numeral 1, inciso a), de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2025, dispone que por los servicios que preste el Municipio a través de la dependencia encargada de los Servicios Públicos Municipales, se causarán y pagarán derechos por el servicio de recolección de residuos sólidos urbanos en su modalidad de comerciantes y prestadores de servicios que al mes generen residuos sólidos urbanos menores de 400 kilogramos, deberán realizar el pago único por concepto de derecho al servicio de recolección de residuos sólidos urbanos. Pago se efectuará al realizar el refrendo o registro de la Placa de Empadronamiento Municipal de Funcionamiento o renovación y expedición de la Licencia Municipal de Funcionamiento y tendrá un costo por año de 9.98 UMA.

**XIII.-** Que en el artículo 36, del mismo ordenamiento legal en mención, dispone que cuando no se cubran las contribuciones, que se refieren a derechos, en la fecha establecida en las disposiciones fiscales, el monto de las mismas se actualizará desde el mes en que se debió hacer el pago y hasta que el mismo se efectúe, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro. Asimismo, que la falta de pago de un crédito fiscal en la fecha o plazo fijado, determinará que el crédito sea exigible a través del procedimiento administrativo de ejecución, constituyéndose como accesorios de la contribución y participando de su naturaleza los recargos, sanciones, los gastos de ejecución y la indemnización.

**XIV.-** Ahora bien, en virtud de la difícil situación económica por la que atraviesa nuestro país derivados de factores externos e internos, tales como inflación, desempleo, etc., aunado a la necesidad de establecer las condiciones necesarias que propicien el progreso de esta ciudad y facilitar el cumplimiento de las obligaciones fiscales por parte de los contribuyentes, que permita a la Hacienda Pública Municipal contar con los recursos económicos suficientes para incrementar sus ingresos con la finalidad de ampliar los servicios e inversión en obra pública, por lo que antes de practicar los actos coercitivos que facultan a esta Secretaría de Finanzas a hacer efectivos los créditos fiscales dentro de su ámbito competencial, se considera necesario emitir un acuerdo administrativo que contribuya a dar certidumbre jurídica a la tributación.

**XV.-** Por lo que, como medida de apoyo, se acuerda que **durante el periodo comprendido del 10 al 28 de noviembre de 2025**, se lleve a cabo de forma general la aplicación de beneficios fiscales en accesorios consistentes en multas y recargos causados por los conceptos de: **a)** por el uso de locales en mercados municipales, el locatario, ambulantes y semifijos con Placa de Empadronamiento Municipal de Funcionamiento; **b)** registro, refrendo, modificación y reposición de placa de empadronamiento municipal de funcionamiento de giros generales y **c)** por el servicio de recolección de residuos sólidos urbanos en su modalidad de comerciantes y prestadores de servicios que al mes generen residuos sólidos urbanos menores de 400 kilogramos.

Por lo anterior, se expide el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** El derecho que será sujeto al beneficio fiscal que dispone el presente acuerdo, es por los conceptos de: **a)** por el uso de locales en mercados municipales, el locatario, ambulantes y semifijos con Placa de Empadronamiento Municipal de Funcionamiento; **b)** registro, refrendo, modificación y reposición de placa de empadronamiento municipal de funcionamiento de giros generales y **c)** por el servicio de recolección de residuos sólidos urbanos en su modalidad de comerciantes y prestadores de servicios que al mes generen residuos sólidos urbanos menores de 400 kilogramos, previstos en los artículos 22, fracción X, numeral 1, inciso a), 23, fracción I, inciso a), y 29, fracción III, numeral 1, inciso a), de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2025; que sean determinados por la Secretaría de Desarrollo Económico o la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, respectivamente; únicamente en el periodo comprendido del 10 diez al 28 veintiocho de noviembre de 2025 dos mil veinticinco.

**SEGUNDO.** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 179 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro y numerales 1, 2, 4 fracción I, 5 fracción IV y 28 fracción XX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, de 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, se autoriza que se otorguen beneficios fiscales a las personas físicas de manera general en los importes de **recargos y multas** de acuerdo al porcentaje que se detalla a continuación:

VIGENCIA	PORCENTAJE DE DESCUENTO	CONTRIBUCIÓN	CONCEPTO
10 al 28 de noviembre de 2025	100%	<b>a)</b> por el uso de locales en mercados municipales, el locatario, ambulantes y semifijos con Placa de Empadronamiento Municipal de Funcionamiento; <b>b)</b> registro, refrendo, modificación y reposición de placa de empadronamiento municipal de funcionamiento de giros generales y <b>c)</b> por el servicio de recolección de residuos sólidos urbanos en su modalidad de comerciantes y prestadores de servicios que al mes generen residuos sólidos urbanos menores de 400 kilogramos.	Multas y recargos

**TERCERO.-** Se autoriza a las Direcciones de Fiscalización y de Ingresos a materializar los beneficios otorgados por el presente acuerdo.

**CUARTO.-** Los descuentos respectivos podrán ser serán aplicados por los enlaces de la Dirección de Ingresos que acudan en representación del Municipio de Querétaro a las instalaciones de los mercados municipales y se aplicarán al momento de realizar el pago de dichas contribuciones.



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.

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

**SEXTO.-** 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 cuente dicha facultad.

**SÉPTIMO.-** En caso de no realizarse el pago del adeudo a su cargo con el beneficio obtenido, dentro del plazo establecido en el artículo primero, no se podrá autorizar nuevamente el descuento otorgado, quedando sin efectos el beneficio fiscal concedido por ministerio de ley.

**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.

**NOVENO.-** Los beneficios fiscales a los que se refiere el acuerdo primero no resultarán aplicables de forma conjunta con algún otro estímulo o beneficio fiscal señalado en cualquier otra disposición legal de la materia.

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

**PRIMERO.-** La vigencia del presente Acuerdo es acorde a lo dispuesto por el artículo primero de este instrumento.

**SEGUNDO.-** Publíquese por única ocasión en la Gaceta Municipal.

Municipio de Querétaro, Querétaro, a los 07 (siete) días del mes de noviembre de 2025 (dos mil veinticinco).

**ATENTAMENTE**

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

LMAR



Bld. Bernardo Quintana 10000, Col Centro Sur, C.P. 76090, Querétaro, QRO.  
[municipiodequeretaro.gob.mx](http://municipiodequeretaro.gob.mx)

**SIN TEXTO**



**QUERÉTARO**  
MUNICIPIO

**GACETA OFICIAL**  
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
2024-2027