

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

02 de diciembre de 2025 · Año II · No. 33 Tomo I

# 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 Acuerdo por el que se Autoriza la Donación de una fracción del predio propiedad Municipal identificado con Clave Catastral 14 01 001 31 865 002, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 19 Acuerdo por el que se autoriza la modificación al factor de densidad de población, así como la aplicación de la normatividad por zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 01 137 001, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 25 Acuerdo por el que se autoriza la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 30 146 005, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 30 Acuerdo por el que se autoriza el incremento de densidad, así como la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 37 165 006, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 35 Acuerdo por el que se autoriza la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano, identificado con clave catastral 14 01 001 19 209 079, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 40 Acuerdo por el que se autoriza la asignación de uso de suelo, así como la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 20 306 026, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto
- 45 Oficio No. SDU/DAFI/DTF/638/2025, emitido por el Secretario de Desarrollo Urbano consistente en el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización Favorable a Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S. A. de C. V. para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado Condominio 1.
- 48 Oficio No. SDU/DAFI/DTF/639/2025, emitido por el Secretario de Desarrollo Urbano consistente en el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización Favorable a Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S. A. de C. V. para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado Condominio 2.

**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 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:**

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece el artículo 149 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador podrá solicitar a la autoridad competente, la relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando éstos no rebasen la densidad autorizada en los programas de desarrollo urbano donde se ubique el predio a desarrollar.
3. La Secretaría de Desarrollo Urbano, mediante oficio SDU/DAFI/DTFC/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 Iribién 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 Iribién 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**

**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 25 de noviembre de 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Donación de una fracción del predio propiedad Municipal identificado con Clave Catastral 14 01 001 31 865 002, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIONES II, 50 FRACCIONES VII Y VIII, 93 AL 101, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 2217 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 22, 23, 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:**

**CONSIDERANDO:**

1. El artículo 115 fracciones I y II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece la libertad del municipio, conforme a las bases siguientes: I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado, además establecen que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; 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 a lo establecido por la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado de Querétaro, en su artículo 2217, la Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.
3. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece en sus artículos 93 al 101, lo relativo a los bienes municipales y la manera en que éstos se conforman, así como la integración del patrimonio de los municipios, mismo que se constituye de los bienes de dominio público, los bienes de dominio privado; los derechos y obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todas aquellas obligaciones y derechos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios.
4. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal y las demás que le señalan las leyes y los reglamentos vigentes.
5. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, corresponde a los Ayuntamientos por conducto de las Oficialías Mayores, establecer comités de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios, cuyo objetivo será llevar a cabo la adjudicación de contratos en los términos de esta Ley; determinarán las acciones tendientes a la optimización de recursos que se destinen a las adquisiciones, arrendamientos y contratación de servicios, así como a la racionalización de las enajenaciones, coadyuvando con la observancia de esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como para que se cumplan las metas establecidas.
6. El Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro es de orden público e interés social y tienen por objeto regular el control, régimen y administración de los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
7. Con fundamento en el artículo 3, del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, le corresponde al Ayuntamiento aprobar los cambios de régimen respecto de los bienes que conforman el patrimonio municipal, así como aprobar la autorización de enajenación de bienes del dominio privado del patrimonio municipal.

**8.** En términos del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, es facultad del Ayuntamiento la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles del dominio público del Municipio; así mismo el artículo 19 de éste, señala que cuando se requiera cambiar el régimen de un bien del patrimonio municipal, se estará a lo dispuesto del presente reglamento y deberá apoyarse en dictámenes que se requieran para tal efecto y una vez que sea aprobado el cambio de régimen, se mandará hacer la anotación correspondiente al Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro.

**9.** De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 39 fracción II, del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, la Secretaría de Administración a través de la Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos es la dependencia encargada de dar la baja de bienes muebles e inmuebles del patrimonio municipal.

**10.** La creación de una nueva Unidad de Investigación de Delitos Sexuales y Violencia Familiar en la zona norte del Municipio de Querétaro, representa un paso fundamental para fortalecer la atención, protección y acceso a la justicia. Contar con un equipo especializado permite mejorar los procesos de investigación, brindar un acompañamiento y garantizar una atención integral. Además, esta unidad se convierte en un espacio donde la perspectiva de género y los derechos humanos son ejes centrales.

**11.** Mediante escrito ingresado a la Secretaría del Ayuntamiento, el Licenciado Víctor Antonio de Jesús Hernández, Fiscal General del Estado de Querétaro, solicita la donación de un predio propiedad Municipal que cuente con una superficie de aproximadamente 8,500 metros cuadrados, en la zona norte del Municipio de Querétaro, en favor de la Fiscalía General del Estado de Querétaro, con la finalidad de construir la Unidad Especializada en la Investigación de Delitos Sexuales y Violencia Familiar, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **128/DAI/2025**.

**12.** El Licenciado Víctor Antonio de Jesús Hernández, Fiscal General del Estado de Querétaro, acredita su personalidad a través del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", de fecha 23 de agosto de 2024, relativa a la publicación del Decreto por el que la Sexagésima Legislatura del Estado de Querétaro, lo designa como Fiscal General del Estado de Querétaro.

**13.** Mediante el oficio de número SAY/DAI/1358/2025 la Secretaría del Ayuntamiento, solicito a la Secretaría de Administración emitiera sus consideraciones referentes a la solicitud objeto del presente Acuerdo, misma que dio respuesta a través del oficio SA/DAPSI/2304/2025, remitiendo ficha informativa del predio ubicado en Calle Azabache, Fraccionamiento Paseos del Pedregal, identificado con clave catastral 14 01 001 31 865 002, Delegación Municipal Epigmenio González, mismo que fue desincorporado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de octubre de 2022, acreditando la propiedad del inmueble mediante la Escritura Pública número 22,556, de fecha 03 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Luque Hudson, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 30 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el otrora Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 487762/1, de fecha 12 de junio de 2014.

**14.** Derivado de lo anterior, a través del oficio de número SAY/DAI/1392/2025 la Secretaría del Ayuntamiento, notificó la respuesta de la Secretaría de Administración al Licenciado Víctor Antonio de Jesús Hernández, Fiscal General del Estado de Querétaro, mismo que dio respuesta informando la aceptación y agradecimiento del predio propuesto.

**15.** Mediante oficio SAY/DAI/1393/2025, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, perteneciente a la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano, la emisión de las consideraciones relativas a la solicitud objeto del presente Acuerdo, misma que da respuesta a través del oficio DAFI/DV/314/2025, por medio del cual manifiesta lo siguiente:

*"...El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La sombra de Arteaga" No. 74, de fecha 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1 de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio cuenta con uso de suelo de Equipamiento, uso en el cual las oficinas gubernamentales están consideradas como permitidas..."*

**16.** Por medio del oficio SA/DAPSI/2371/2025, signado por la Licenciada Iris Del Carmen Hinojosa González, Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, remite el Dictamen de Valor con Número DVSP-004/2025, de fecha 19 de noviembre de 2025, respecto de una fracción de predio ubicado en Calle Azabache, Fraccionamiento Paseos del Pedregal, identificado con clave catastral 14 01 001 31 865 002, Delegación Municipal Epigmenio González, con una superficie de 8,500 metros cuadrados, con valor catastral de \$35,700,000.00 (treinta y cinco millones setecientos mil pesos 00/100 M.N.), tomando como base el valor catastral del inmueble objeto de la presente donación, de conformidad con lo estipulado en el artículo 51 fracción V, Segundo Párrafo, del reglamento de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios del

Municipio de Querétaro, el cual establece que cuando se trate de enajenaciones no onerosas, el dictamen de valor tomará como referencia el valor catastral.

17. A través del oficio SAY/DAI/1406/2025, la Secretaría del Ayuntamiento, solicito a la Secretaría de Administración se emita el Criterio de Racionalización por parte del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, respecto a la solicitud de donación de la fracción del predio objeto de la presente autorización, misma que a través del oficio SA/DACBS/0436/2025, la licenciada Saraih Uribe Ramírez, Secretaria Ejecutiva del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, remite el Acta Circunstanciada referente a la Donación de una fracción del predio propiedad municipal, con una superficie aproximada de 8,500 metros cuadrados, ubicado en Calle Azabache, Fraccionamiento Paseos del Pedregal, identificado con clave catastral 14 01 001 31 865 002, Delegación Municipal Epigmenio González, a través de la cual se cita lo siguiente: "... ACUERDOS.- PRIMERO.- ...este comité emite el criterio de racionalización correspondiente a la enajenación del inmueble descrito en el antecedente primero.

Lo anterior, en virtud de que los documentos exhibidos y conforme a los razonamientos lógicos jurídicos vertidos con anterioridad, se advierte que en la especie se cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 51 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, para formular únicamente la racionalización respectiva materia de competencia de este Comité..."

18. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de referencia y una vez integrado el expediente el cual incluye los oficios referidos de las Secretarías de Administración y de Desarrollo Urbano, 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 remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II, 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:...*

**II. DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA.-** *Cuya competencia será: presupuestos; iniciativas de reforma a la legislación hacendaría municipal; funcionamiento de las oficinas receptoras; examen de cuenta pública, y los demás asuntos señalados en las leyes y los reglamentos...*

19. En el ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión, contemplada en el artículo 38, fracción II, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, 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 Donación en favor de la Fiscalía General del Estado de Querétaro de una fracción de 8,500 m<sup>2</sup>, que se desprende del predio propiedad Municipal identificado con Clave Catastral 14 01 001 31 865 002, Delegación Municipal Epigmenio González**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el artículo 51 fracción I, del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro.

Por lo expuesto, y con base en la información proporcionada por la Secretaría de Administración, así como el análisis, estudio y criterio de racionalización, realizado por la misma y de conformidad con lo estipulado en los artículos 14, 28, 34 y 36 del Reglamento Interior del Ayuntamiento, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, sometió a consideración del Honorable Ayuntamiento."

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de noviembre de 2025, en el Punto 4, Apartado I, inciso 1, del Orden del Día, por Unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **"ACUERDO:**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la Donación en favor de la Fiscalía General del Estado de Querétaro, de una fracción del predio propiedad Municipal identificado con Clave Catastral 14 01 001 31 865 002, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** Se instruye a la Secretaría de Administración y a la Secretaría de Finanzas a través de la Dirección Municipal de Catastro, para que realicen todos los trabajos técnicos necesarios, entiéndase deslinde catastral, levantamiento topográfico,

subdivisiones y/o fusiones y/o cualquier otro que sea necesario, para cumplir con el objeto de la presente donación, a costa del solicitante, en el entendido que la superficie objeto de la donación será la que resulte de los mismos.

**TERCERO** Se autoriza la desincorporación de la fracción objeto de la presente donación, para los fines establecidos en el considerando 11 del presente Acuerdo.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría de Administración a llevar a cabo el procedimiento correspondiente para la actualización del inventario de bienes inmuebles propiedad del Municipio de Querétaro, derivada de la donación realizada en el presente Acuerdo, así como llevar el control y registro actualizado de los bienes municipales.

**QUINTO.** Se instruye a la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento, a la Secretaría de Administración y a la Fiscalía General del Estado de Querétaro, para que lleven a cabo los trámites necesarios para la protocolización de los trabajos técnicos, el presente Acuerdo, así como de la donación correspondiente en escritura pública, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, en el entendido de que los gastos, impuestos y derechos que se originen con motivo de la presente donación, serán por cuenta de la Fiscalía General del Estado de Querétaro, hecho lo cual deberá remitir una copia de las constancias que así lo acrediten, a la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEXTO.** La presente autorización queda sujeta a lo establecido en el artículo 30 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro.

**SÉPTIMO.** Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento, 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.

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

#### **TRANSITORIOS:**

**PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de la mismas.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su aprobación.

**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 Administración, Secretaría de Desarrollo Urbano, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Medio Ambiente, Dirección de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios, Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos, 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 Fiscalía General del Estado de Querétaro.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE NOVIEMBRE DE 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.-----**

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

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;**

**C E R T I F I C O:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de agosto de 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza la modificación al factor de densidad de población, así como la aplicación de la normatividad por zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 01 137 001, Delegación Municipal Epigmenio González**, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULO 28 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIONES VIII Y XV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II; 33 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:**

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacionales expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y la posibilidad de su modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.

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

8. A través del escrito recibido en la Secretaría de Ayuntamiento en fecha 14 de agosto de 2024, signado por la ciudadana Lauren Noel Deming Kluge de Cabrera, en su carácter de propietaria por adjudicación parcial de bienes por herencia de la sucesión intestamentaria a bienes del C. José Jesús Cabrera Santoveña, del predio ubicado Avenida Prolongación Eurípides, Fraccionamiento La Vista Residencial, Etapa 13, Delegación Epigmenio González, con una superficie de 53,297.71 metros cuadrados e identificado con clave catastral 14 01 084 01 137 001, del cual solicita el incremento del factor de densidad de población de 63, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente **109/DAI/2024**.

9. Se acredita la propiedad del inmueble en estudio a través de la escritura pública número 36,467, de fecha 20 de junio de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Lois Rodríguez, Notario Público titular de la Notaría Pública número 9, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro.

10. A través del oficio número **SAY/DAI/1121/2024**, de fecha 14 de agosto de 2024, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el mismo con folio **77/24** a través del oficio **SEDESO/DDU/COU/556/2024**, recibido con fecha 21 de agosto de 2024, del cual se desprende lo siguiente:

**“ANTECEDENTES:**

1. Mediante escritura pública Núm. 36,467 de fecha 20 de junio de 2024, documento pasado ante la fe del Lic. Jorge Lois Rodríguez, titular de la Notaría Pública Núm. 9, de la demarcación notarial de Querétaro; comparece, la C. Lauren Noel Deming Klue, también conocida como "Lauren Noel Deming Klue de Cabrera", en su carácter de única y universal heredera y además como albacea de la sucesión testamentaria a bienes del C. José Jesús Cabrera Santoveña, para protocolizar el inventario y avalúo parcial y formalizar la adjudicación parcial de bienes por herencia, documento en el que se hace referencia que por escrituras públicas números 26,855 de fecha 15 de junio de 2015, 44,584 de fecha 31 de julio de 2018 y 44,700 de fecha 14 de agosto de 2018, el C. José Jesús Cabrera Santoveña, adquirió la fracción 1, resultante de la subdivisión del lote de terreno marcado con el Número 1, de la manzana 2, ubicado en avenida Prolongación Eurípides, fraccionamiento La Vista Residencial, etapa 13, identificado con clave catastral 14 01 084 01 137 001, Delegación Municipal Epigmenio González, con superficie de 53,297.71 m<sup>2</sup>, cabe hacer mención que no se presenta inscripción de la escritura pública ante el Registro Público de La Propiedad, situación que debe ser verificada y validada por parte de la Secretaría del Ayuntamiento.

2. De conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en sesión ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" N° 74 del día 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional Densidad Baja (H-Bj), ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

3. Con base a lo señalado en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió informe de uso de suelo con folio IUS202305263 de fecha 11 de mayo de 2023, en el que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de uso de suelo Habitacional con una densidad de población de 200 Hab/ha (H2) en la fracción norte el predio con una superficie aproximada de 19,351.83 m<sup>2</sup>, y en la fracción sur cuenta con un uso Habitacional con densidad de población de 150 Hab/ha (hasta uso habitacional con densidad de 200 Hab/Ha (H2) con una superficie aproximada de 33,945.64 m<sup>2</sup>, al centro del predio cruza un escurrimiento de agua pluvial.

4. Conforme al escrito presentado por la solicitante, manifiesta su interés de obtener la asignación de un factor de densidad de población de 63, así como la aplicación de la normatividad por zonificación que le corresponde al uso de suelo con que actualmente cuenta su predio, por lo que, conforme a la normatividad por zonificación, le corresponden los siguientes parámetros normativos:

Concepto	Normatividad por zonificación
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8
Altura Máxima	10.5 metros

5. El fraccionamiento La Vista Residencial corresponde a un desarrollo habitacional para vivienda de tipo residencial medio, generando en su interior zonas para el desarrollo de vivienda en conjuntos bajo el régimen en condominio, contando el fraccionamiento actualmente con un avance considerable en su desarrollo, destacando que dicho fraccionamiento colinda con los fraccionamientos El Refugio y Ampliación El Refugio, desarrollados con una densidad de población similar a la asignada

para el fraccionamiento, así mismo, la Vista Residencial cuenta con una conexión vial a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad que se desarrolla en seis carriles a contraflujo, los cuales están divididos en sus sentidos de circulación por medio de un camellón central, en donde el arroyo vehicular se genera a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación.

6. El predio en estudio se ubica al interior del fraccionamiento La Vista Residencial, en una zona en proceso de consolidación, la cual aún no ha sido desarrollada, zona a la cual se accesa a través de la vialidad denominada Avenida La Vista, considerada para su desarrollo en cuatro carriles de sección amplia con circulación vehicular en ambos sentidos, divididos por un camellón central, colindando el predio con macrolotes contemplados para desarrollos habitacionales bajo el régimen de propiedad en condominio, los cuales se encuentran en proceso de desarrollo.

7. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que el predio identificado como Fracción 1, resultante de la subdivisión del lote de terreno marcado con el número 1 manzana 2 etapa 13 se encuentra ubicado dentro del desarrollo habitacional La Vista Residencial, el cual cuenta con un acceso a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, sin embargo al interior del fraccionamiento no existe un acceso directo al predio, debido a que la etapa en la que se ubica el predio en estudio, no ha sido desarrollada aún, por lo que la zona carece de urbanización infraestructura vial y de servicios, no obstante en la parte sur del fraccionamiento, en las secciones que a han sido desarrolladas, se cuenta con infraestructura y servicios a nivel de red hidráulica, sanitaria y energía eléctrica, adicionalmente se observó que el predio se encuentra libre de construcción alguna, contando con la presencia de vegetación a nivel de arbustos, árboles y matorrales en su interior.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio identificado como fracción 1, resultante de la subdivisión del lote de terreno marcado con el número 1 de la manzana 2, ubicado en Avenida Prolongación Eurípides, fraccionamiento La Vista Residencial, etapa 13, identificado con clave catastral 14 01 084 01 137 001 y superficie de 53,297.71 m<sup>2</sup>; Delegación Municipal Epigmenio González, cuenta con condiciones de ubicación y superficie, para que dé así considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, se otorgue la autorización para la asignación de un factor de densidad de población de 63, así como la aplicación de la normatividad por zonificación que le corresponde al uso de suelo con que actualmente cuenta el predio en estudio. No obstante, y en caso de que se autorice la propuesta presentada por el solicitante, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en dicho Reglamento, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la Normatividad por zonificación que le señale el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Querétaro
- Debe obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido y avalado por la Secretaría de Movilidad, respecto al proyecto a desarrollar debiendo presentar evidencia de cumplimiento, de las condicionantes, obras y/o acciones que le hayan sido impuestas para su desarrollo, previo a obtener las autorizaciones que le permitan llevar a cabo su proyecto.
- El propietario debe garantizar la dotación al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con el Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de la dependencia referida.
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por el Ayuntamiento lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el factor de Densidad asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su autorización por el H. Ayuntamiento, para que el propietario del predio acuda ante la instancia encargada de emitir los pases de caja correspondientes a solicitar el monto a cubrir por la autorización otorgada.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, la Secretaría del Ayuntamiento podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.

- En caso de que, con la autorización otorgada, así como la modificación al factor por Densidad solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Es obligación de los solicitantes, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación solicitada.
- Es facultad y obligación de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promotores presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y obligación de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.”

**11.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “...**Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...**” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y de Movilidad el expediente en cita a través del oficio **SAY/1582/2024**, con fecha 21 de agosto de 2024, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones VIII y XV, 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.”*

***XV.** Las demás, permanentes o transitorias, que a juicio del Ayuntamiento resulten necesarias para el buen desempeño de sus funciones.”*

En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones VIII y XV, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y de Movilidad, dictaminaron 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 modificación al factor de densidad de población, así como la aplicación de la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 01 137 001, Delegación Municipal Epigmenio González**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, de este instrumento.”

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de agosto de 2024, en el Punto 6, Apartado VI, Inciso 11, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **“ACUERDO:**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la modificación al factor de densidad de población, así como la aplicación de la normatividad por zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 01 137 001, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, del presente acuerdo.

**SEGUNDO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la propietaria del inmueble dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de Acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 35 de la Ley ya referida. Es obligación de la solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

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

**CUARTO.** Dadas las características del proyecto y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, previo a solicitar autorizaciones para el proyecto, la propietaria del inmueble deberá coordinarse con el Instituto de Ecología y Cambio Climático, o de indicarlo, con el Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), a fin de que participen de manera proporcional de Acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, en proyectos, programas y acciones ambientales que tengan considerados dichas instituciones a favor del medio ambiente, debiendo presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

**QUINTO.** La solicitante, deberá obtener el Dictamen de Impacto en Movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, en caso de ser necesario, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que presente ante la Secretaría del Ayuntamiento evidencia del cumplimiento de las observaciones y/o obligaciones impuestas, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, del presente Acuerdo.

**SEXTO.** La solicitante queda condicionada a que en un plazo no mayor a 60 días contados a partir de la notificación del presente Acuerdo, presente la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, de la escritura pública relacionada en el considerando 9.

**SÉPTIMO.** La solicitante, deberá obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

**OCTAVO.** La Propietaria debe garantizar la dotación al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, de conformidad con el dictamen técnico citado en el considerando 10 del presente Acuerdo.

**NOVENO.** La solicitante, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

**DÉCIMO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, de seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico citado en el **considerando 10**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO PRIMERO.** La solicitante deberá garantizar desde el proyecto arquitectónico, contar con el número de cajones de estacionamiento necesarios al interior del predio para el uso solicitado, de acuerdo al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro; sin posibilidad de eximirlo de esta responsabilidad.

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

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

## TRANSITORIOS:

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

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Epigmenio González y a la ciudadana Lauren Noel Deming Kluge de Cabrera.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 27 DE AGOSTO DE 2024, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.-----**

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

---

**SIN TEXTO**

**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 23 de septiembre de 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 30 146 005, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULO 28 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:**

**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 la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

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

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

5. Por su parte el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.

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

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

8. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el Apoderado Legal de la persona moral "GRUPO SPH" S.A. DE C.V., solicita la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano ubicado en el Libramiento Sur poniente número 25970, identificado con clave catastral 14 01 001 30 146 005, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **026/DAI/2025**.

9. Se acredita la constitución de la persona moral, mediante la póliza número 3,549, pasada ante la fe del licenciado Julio Sentíes Laborde, Corredor Público número 4, de la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro en el folio mercantil electrónico número N-2018012427, de fecha 20 de diciembre de 2017.

10. Se acredita la personalidad, mediante la escritura pública 17,046 de fecha 11 de febrero del 2021, pasada ante la fe del licenciado Leopoldo Mondragón González, notario público de la notaría pública número 29 de la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro con folio mercantil electrónico N-2018012427, de fecha 16 de marzo de 2021.

11. Se acredita la propiedad mediante la escritura pública número 1,082, de fecha 31 de julio de 2024, pasada ante la fe del licenciado Leopoldo Mondragón González, notario público de la notaría pública número 29 de la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio inmobiliario 719254/3, el día 11 de noviembre de 2024.

12. Derivado de la presente solicitud y en virtud del beneficio que resulte de la misma, en apego a la promoción y cumplimiento al derecho a la ciudad y al derecho a la propiedad urbana, la sociedad solicitante se obliga a asumir las responsabilidades con el Municipio y la sociedad, cumpliendo con las condicionantes estipuladas en el dictamen técnico citado en el **considerando 13**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

13. A través del oficio **SAY/DAI/450/2025**, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, perteneciente a la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano, la emisión del dictamen técnico correspondiente, misma que a través del oficio **SDU/DAFI/DV/0067/2025**, remite el dictamen técnico con folio **050/25**, del cual se desprende lo siguiente:

**"NORMATIVIDAD:**

1. *El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 74 del día 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio, cuenta con uso de suelo de Conservación Agropecuaria (CA).*

**AUTORIZACIONES**

2. *El H. Ayuntamiento de Querétaro en fecha 27 de agosto de 2024, aprobó el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 30 146 005 a uso de Industria Ligera.*

3. *Con fecha 8 de noviembre de 2024, el Lic. Rodrigo de la Vega, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, emitió el oficio SAY/DAI/171/2024, en respuesta a la solicitud del C. Sergio Gustavo Luengas Ávila, apoderado legal de "Grupo SPH", S.A. de C.V., informa a la Dirección de Desarrollo Urbano respecto al uso de suelo autorizado en sesión ordinaria de cabildo de fecha 27 de agosto de 2024, señalando que de conformidad con el acuerdo referido, se desprende que el Honorable Ayuntamiento autoriza el cambio de uso de suelo de conformidad con todo lo estipulado en el mismo, siendo el cambio de uso de suelo para Industria Ligera.*

**TRÁMITES**

4. *La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite dictamen de uso de suelo DUS202411776 de fecha 23 de diciembre de 2024, en el que se dictamina factible el dictamen de uso de suelo en forma temporal al 19 de junio de 2025 para ubicar ciento trece (113) naves industriales y un local comercial.*

5. *Presenta Certificado de Número Oficial con folio CNO202501518 de fecha 24 de marzo de 2025, expedido por la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias.*

6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable emite el oficio SEDESU/112/2025 de fecha 21 de marzo de 2025, correspondiente a la Autorización de Impacto Ambiental con vigencia de dos años calendario contados a partir de la recepción de la presente y se otorga al GRUPO SPH, S.A. de C.V., para el proyecto denominado "Conjunto Industrial Norponiente", en una superficie de 81,809.56 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote identificado como fracción 1, resultante de la subdivisión de la fracción 3 del predio que formó parte de la Ex hacienda de Tlacote, Municipio de Querétaro, Qro. y autoriza las medidas que mitigan los impactos en materia ambiental y que obligan al cumplimiento de las mismas, para 113 naves industriales, un local comercial, área de servicios, áreas comunes, vialidades y áreas verdes, con base en el contenido del Estudio de Impacto Ambiental y sus anexos presentados.

**PROPUESTA:**

7. El promovente, manifiesta en su escrito de petición el requerimiento de la asignación de parámetros normativos a fin de quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Reglamento de Construcción	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.0	0.65	0.85	+ 0.20
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	0.00	1.0	1.5	+0.5
Coefficiente de Absorción de Suelo (CAS)	18 %	18 %	5 %	- 13 %

**ENTORNO**

8. La fracción de terreno en estudio forma parte del predio rústico que formó parte de la Ex Hacienda de Tlacote, se localiza al poniente de la ciudad, en una zona que se encuentra en proceso de desarrollo, colindando al poniente con el fraccionamiento Huertas la Joya, en el que predomina la construcción de vivienda de tipo campestre. Al oriente se localizan los fraccionamientos Los Viñedos, Tres Cantos y Sonterra y al norte se han establecido actividades comerciales y de servicios y se observa la existencia de bodegas de almacenamiento y algunos espacios destinados a actividades de maquila de productos de diferentes índoles. El predio cuenta con frente al Libramiento Surponiente vialidad que cuenta con un carácter regional y que sirve de intercomunicación con los municipios de Corregidora y Huimilpan, así como con conexión al Estado de Guanajuato. Corresponde a una vialidad que constituye una opción viable de liberación del tráfico de la zona urbana, por la que se prevé el paso de transporte pesado, la cual cuenta con condiciones de rodamiento de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con 4 carriles desarrollados en ambos sentidos, contando con un muro de contención central con división en sus sentidos de circulación. En las inmediaciones al predio no se observa la existencia de red hidráulica y/o sanitaria, situación que debe ser solventada por el propietario del predio en caso de que se autorice la modificación de uso de suelo, sin embargo se observa la existencia de tendido de red eléctrica.

9. El predio se encuentra libre de construcción en su interior y cuenta con presencia de vegetación a nivel de arbustos, árboles y matorrales, careciendo al frente del predio de banquetas y guarniciones.

**OPINIÓN TÉCNICA:**

Realizado el análisis correspondiente se considera que el predio ubicado en Libramiento Surponiente identificado con clave catastral 14 01 001 30 146 005 y superficie de 81,809.56 m<sup>2</sup>, cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que se otorguen parámetros normativos correspondientes al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.5 y Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) de 5 %, No obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones determinar o no la aprobación de lo solicitado, y en caso de ser autorizado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización de la licencia de construcción y permisos necesarios para la ejecución del proyecto conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Queda el promotor condicionado al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones impuestas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de febrero de 2016 y el Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de agosto de 2024, debiendo presentar evidencia ante las dependencias correspondientes de conformidad con lo señalado en los mismos.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada lo solicitado por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el solicitante presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento."

14. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico referido en el **considerando 13** 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/1850/2025**, de fecha **03 de septiembre 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.”

15. 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 modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 30 146 005, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 13**, de este Instrumento.

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

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de septiembre de 2025, en el Punto 4, Apartado III, inciso 10, del Orden del Día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “**ACUERDO:**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 30 146 005, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la sociedad solicitante dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberán solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en la Ley ya referida. Es obligación de la sociedad solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y la Dirección de Ingresos.

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

**CUARTO.** Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretendan llevar a cabo, la sociedad solicitante deberá coordinarse con la Secretaría de Medio Ambiente, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por las dependencias a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional, debiendo presentar evidencia de cumplimiento ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, de conformidad con el **considerando 13** del presente acuerdo.

**QUINTO.** La sociedad solicitante deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, citado dentro del **considerando 13** del presente Instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano, constancia de cada uno de los cumplimientos.

**SEXTO.** La sociedad solicitante deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya la presente autorización.

**SÉPTIMO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano para que, a través de la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico citado en el **considerando 13** del presente Acuerdo.

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

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

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

**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 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 Felipe Carrillo Puerto y a la Sociedad Anónima de Capital Variable “GRUPO SPH” a través de su representante legal.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 DE SEPTIEMBRE DE 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.-**

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

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;**

**CERTIFICO:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de octubre de 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el incremento de densidad, así como la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 37 165 006, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULO 28 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:**

**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 la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Artículo 11, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, menciona que corresponde a los Municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.
4. Las modificaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, pueden ser solicitadas por toda aquella persona que acredite su interés, basadas en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
5. Por su parte el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación de uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.
6. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001.

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

8. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el administrador único de la persona moral AHÍ-CAM S.A. de C.V., solicita incremento de densidad, así como la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano ubicado en Calle Bosques de los Berros sin número, Fraccionamiento Bosques de las Lomas, identificado con clave catastral 14 01 001 37 165 006, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **073/DAI/2025**.

9. Se acredita la constitución de la persona moral y la personalidad del solicitante, así como la propiedad del predio en comento con los siguientes instrumentos públicos respectivamente:

- a) Mediante escritura pública 42,624 de fecha 28 de noviembre de 2017, pasada ante la fe del licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, notario titular de la notaría pública número 21, de la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la constitución y la personalidad, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, subdirección Querétaro, bajo el número de constancia de inscripción 201800019026, de fecha 29 de enero de 2018.
- b) Se acredita la propiedad, mediante la escritura pública 52,070, de fecha 29 de julio de 2024, pasada ante la fe del licenciado Rodrigo Díaz Castañares, notario titular de la notaría pública número 6, de la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00187679/0007, de fecha 21 de marzo de 2025.

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

11. A través del oficio **SAY/DAI/1122/2025**, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, perteneciente a la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano, la emisión del dictamen técnico correspondiente, misma que a través del oficio **SDU/DAFI/DV/0206/2025**, remite el dictamen técnico con folio **073/2025**, del cual se desprende lo siguiente:

**“...NORMATIVIDAD:**

1. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 74, de fecha 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1 de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional densidad Aislada (H-As).

**PROPUESTA:**

2. Con base en lo manifestado en la solicitud presentada, los interesados refieren que pretenden llevar a cabo en el predio en estudio un proyecto que considera 6 viviendas sin que se presente una propuesta de proyecto a llevar a cabo.

3. De igual manera se solicita la modificación a los parámetros normativos respecto a la altura máxima de construcción, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a fin de quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Norma	Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.50	0.65	+ 0.15
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.50	2.36	+ 0.86
Altura Máxima de Construcción	3 niveles y/o 10.50 metros de altura	4 niveles y/o 15.00 metros de altura	+ 1 niveles y/o 4.5 metros

## **ENTORNO:**

4. El Fraccionamiento Bosques de las Lomas se ubica al sur del Municipio de Querétaro, colinda al poniente con los fraccionamientos Misión Cimatarío y Campestre Italiana y al oriente con el fraccionamiento Monte Real en los que se desarrolla vivienda unifamiliar de tipo residencial medio, El fraccionamiento fue promovido por una Asociación Civil, en una sección de la zona de uso común del Ejido Casa Blanca, proyectado para el desarrollo habitacional considerando una densidad de población baja, toda vez que el fraccionamiento se promovió para establecer vivienda unifamiliar de tipo residencial media a media alta, contando actualmente con una ocupación aproximada de entre un 40 a un 45 % de ocupación de sus lotes, en los que al interior del fraccionamiento se han destinado para vivienda unifamiliar y en los predios ubicados en la colindancia norte con frente a la lateral del Libramiento Sur poniente al interior del fraccionamiento se han destinado para actividades comerciales y de servicios.

5. La calle que da frente al predio y que corresponde a Bosque de Los Berros, se desarrolla a base de empedrado en su arroyo vehicular y se encuentra en regular estado de conservación. Si bien al frente del predio se cuenta con guarnición de concreto, carece al frente del predio de banquetas. La calle cuenta con infraestructura y servicios a nivel de red sanitaria, eléctrica e hidráulica, así como de alumbrado público. La calle cuenta con una ocupación aproximada del 50% de sus lotes, en donde predomina la vivienda unifamiliar y al norte del predio, se ubica una edificación en la que se localizaban instalaciones de la administración pública municipal.

6. El predio se encuentra sin construcción alguna, no obstante, se observa que se han llevado a cabo movimientos de tierra y se cuenta en su interior con piedra que probablemente sea utilizada con fines de llevar a cabo trabajos de mamposteo. Al norte del predio a una distancia aproximada de 220.00 metros se ubica el Libramiento Sur poniente, Vialidad que cuenta con un carácter regional.

## **OPINIÓN TÉCNICA:**

Realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio ubicado en calle Bosque de Los Berros sin número, fraccionamiento Bosque de Las Lomas identificado con clave catastral 14 01 001 37 165 006 y superficie de 500.00 metros cuadrados, se considera que cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que se otorgue el incremento de densidad de población para llevar a cabo un proyecto que considera 6 viviendas, así como la modificación de parámetros normativos respecto a la altura máxima de construcción de 10.50 a 15.00 metros, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.50 a 0.65 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.5 a 2.36, lo anterior toda vez que con el proyecto a desarrollar permitirá dar un aprovechamiento a un vacío urbano y generara un proyecto habitacional que dará uso a los servicios e infraestructura del fraccionamiento. No obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades determinar al respecto y en caso de que se apruebe lo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización de la licencia de construcción y permisos necesarios que permitan culminar los trámites correspondientes conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para su integración a las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas.
- Dadas las características del proyecto a realizar y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría del Medio Ambiente y/o la Secretaría de Servicios Públicos Municipales a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por las dependencias en beneficio del medio ambiente de la ciudad, o bien en la habilitación de espacios públicos, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, para lo cual debe presentar evidencia de cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento inicie el proceso para la restitución del uso de suelo y los parámetros de construcción asignados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro para el predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de derechos por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico referido en el **considerando 11** del presente acuerdo, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “...**Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...**”, así como a los artículos 28, 34 y 36 del reglamento en mención; la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2207/2025, de fecha 03 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.”*

13. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, se considera viable el incremento de densidad, así como la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 37 165 006, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, de este Instrumento.

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

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de octubre de 2025, en el Punto 5, Apartado IV, inciso 5, del Orden del Día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **“ACUERDO:**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el incremento de densidad, así como la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 37 165 006, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la sociedad solicitante dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 35 de la Ley ya referida. Es obligación de la sociedad solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y la Dirección de Ingresos.

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

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

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

**SEXTO.** La sociedad solicitante deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya la presente autorización.

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

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

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

#### **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 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 Josefa Vergara y Hernández y a la persona moral AHÍ-CAM S.A. de C.V. a través de su representante legal."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 DE OCTUBRE DE 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.----**

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

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;**

**C E R T I F I C O:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de octubre de 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano, identificado con clave catastral 14 01 001 19 209 079, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULO 28 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:**

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Artículo 11, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, menciona que corresponde a los Municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.
4. Las modificaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, pueden ser solicitadas por toda aquella persona que acredite su interés, basadas en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
5. Por su parte el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que la autoridad competente podrá autorizar la asignación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.
6. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001.

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

8. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el ciudadano Salomón Guerra Villalobos, solicita la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano ubicado en Boulevard Dolores del Río 901, Fraccionamiento La Joya, identificado con clave catastral 14 01 001 19 209 079, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **145/DAI/2024**.

9. Se acredita la propiedad del inmueble relacionado en el considerando anterior, mediante la escritura pública 1,503, de fecha 22 de octubre de 2003, pasada ante la fe del licenciado José Ignacio Paulín Posada, notario público titular de la notaría pública número 7, del Municipio de San Juan del Río, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, bajo el folio real 156361/1, de fecha 26 de abril de 2004.

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

11. A través del oficio **SAY/DAI/158/2024**, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, perteneciente a la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano, la emisión del dictamen técnico correspondiente, misma que a través del oficio **SDU/DAFI/DV/0113/2025**, remite el dictamen técnico con folio **060/2025**, del cual se desprende lo siguiente:

**“...NORMATIVIDAD:**

1. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 74, de fecha 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1 de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional Densidad Baja (H-3-40-Bj).

**TRÁMITES:**

2. Con fecha 16 de agosto de 2024 la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS202409658; en el que se dictamina factible la ampliación del dictamen de uso de suelo para ubicar: tres locales comerciales y/o de servicios, adicionalmente señala que deberá respetar para su proyecto los siguientes parámetros normativos: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.80 y Altura Máxima Permitida de 3 niveles y/o 10.50 metros, debiendo destinarse única y exclusivamente a los giros permitidos de acuerdo a la tabla de compatibilidad de usos de suelo.

**PROPUESTA:**

3. El interesado solicita la modificación de los parámetros normativos para quedar conforme la siguiente tabla:

Concepto	Normativa por Zonificación	Solicitud de Propietario	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.60	0.96	+ .36
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.80	1.20	- 0.60
Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS)	12.50	0.00	- 12.50
Porcentaje del Área libre	40 %	.04 %	-36 %

#### **ENTORNO:**

4. El fraccionamiento La Joya, corresponde a un desarrollo habitacional de tipo residencial medio, proyectado para establecer viviendas unifamiliares en uno y dos niveles que, conforme al plano de lotificación autorizado, se consideraron zonas específicas para ubicar lotes comerciales. Sin embargo, el predio está considerado como un lote habitacional. Cabe destacar que debido a la estructura vial y urbana del fraccionamiento al contar con conectividad vehicular y peatonal con diversos fraccionamientos de los alrededores como El Jacal, Las Plazas, Jardines de la Hacienda y Mansiones del Valle, en los lotes que cuentan con frente al Boulevard Dolores del Río, se han establecido actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad para brindar servicio a los habitantes de la zona y sobre la calle Adalberto Martínez predomina el uso habitacional unifamiliar, al nor oriente del predio se ubican las instalaciones del hospital general y a sus alrededores se han establecido actividades comerciales y de servicios de diversos giros.

5. El predio se localiza en la esquina conformada por las calles Boulevard Dolores del Río y Adalberto Martínez, las cuales en su arroyo vehicular cuentan con adocreto que se encuentra en buen estado de conservación. Al frente del predio se cuenta con banquetas y guarniciones de concreto. Al interior del predio se llevó a cabo una edificación de un nivel destinada para actividades comerciales y de servicios, construcción que rebasa los parámetros normativos y que no considero área destinada para estacionamiento en su interior. La zona cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica eléctrica y alumbrado público. Se cuenta con el paso de transporte público continuo a una distancia aproximada de 400.00 metros al nororiental del predio.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio ubicado en Boulevard Dolores del Río número 901, Lote número 1 de la Manzana 56 del Fraccionamiento La Joya, identificado con la Clave Catastral 14 01 001 19 209 079, al solicitar solamente la modificación de parámetros normativos se considera que cuenta con condiciones para que el H. Ayuntamiento determine sobre la modificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) DE .60 A .96, reducción del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.80 a 1.20, reducción del Coeficiente de Absorción del Suelo de 12.50 a 0.00 y disminución de porcentaje de área libre de .40% a .04%. No obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades determinar sobre lo solicitado y en caso de autorizar lo requerido, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización de la regularización de la licencia de construcción y permisos necesarios para la regularización del proyecto pretendido conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

- Garantizar la dotación de cajones de estacionamiento que requiera el proyecto a llevar a cabo en el predio, de conformidad con lo establecido en el artículo 355, sección 2 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada lo solicitado por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro correspondiente al predio en estudio.

- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.

- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno.

- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el solicitante presente ante dicha instancia para su validación.

Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento..."

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico referido en el **considerando 11** del presente acuerdo, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: **"...Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento..."**, así como a los artículos 28, 34 y 36 del reglamento en mención; la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/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.”*

**13.** En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, se considera viable la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 19 209 079, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico relacionado en el **considerando 11**, de este Instrumento.

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

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2025, en el Punto 10, Apartado III, inciso 6, del Orden del Día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **“ACUERDO:**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano, identificado con clave catastral 14 01 001 19 209 079, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el solicitante dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 35 de la Ley ya referida. Es obligación del solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y la Dirección de Ingresos.

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

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

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

**SEXTO.** El solicitante deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya la presente autorización, lo anterior de conformidad con lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

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

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

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

#### **TRANSITORIOS:**

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

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Urbano, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Medio Ambiente, Dirección Municipal de Protección Civil, Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, Dirección de Ingresos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Catastro Municipal, Dirección Jurídica y Consultiva, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y al ciudadano Salomón Guerra Villalobos."

**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**

**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 14 de octubre de 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la asignación de uso de suelo, así como la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 20 306 026, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULO 28 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:**

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Artículo 11, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, menciona que corresponde a los Municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.
4. Las modificaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, pueden ser solicitadas por toda aquella persona que acredite su interés, basadas en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
5. Por su parte el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que la autoridad competente podrá autorizar la asignación de uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.
6. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001.

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

8. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, firmado por el ciudadano Eddy Alberto Cedillo Rodríguez, solicita la asignación de uso de suelo para el predio urbano ubicado en Calle Escaramuza número 101-A, lote 26, manzana VI, fraccionamiento Galindas identificado con clave catastral 14 01 001 20 306 026, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **065/DAI/2025**.

9. Se acredita la propiedad, del solicitante, con la escritura pública 72,053 de fecha 30 de abril de 2021, pasada ante la fe del licenciado Iván Lomelí Avendaño Notario Titular de la notaría pública número 30, de la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 264166/9 de fecha 24 de septiembre de 2021.

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

11. A través del oficio **SAY/DAI/688/2025**, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, perteneciente a la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano, la emisión del dictamen técnico correspondiente, misma que a través del oficio **SDU/DAFI/DV/0070/2025**, remite el dictamen técnico con folio **051/25**, del cual se desprende lo siguiente:

**"NORMATIVIDAD:**

1. *El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 74 del día 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo de Habitacional Mixto densidad Baja (HM-Bj).*

**TRÁMITES:**

2. *La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió Informe de Uso de Suelo IUS202400325 de fecha 23 de enero de 2024, en el que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional mixto densidad baja (HM-3-40-Bj), ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.*
3. *Previamente y con fecha 1° de marzo de 2011, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió Dictamen de Uso de Suelo DUS201101625, en el que se dictamina factible la ampliación de uso de suelo para ubicar; un local comercial anexo a, un local comercial y una casa habitación.*

**PROPUESTA:**

4. *El propietario refiere en su escrito de solicitud, que requiere un uso de suelo Habitacional con Comercio, para destinar el predio a las actividades que el uso le otorga, y adicionalmente solicita la modificación de parámetros normativos a fin de quedar conforme a lo siguiente:*

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6	1.0	+ 0.4
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	2.40	+ 0.6
Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS)	12.5	0.00	-12.5

**ENTORNO:**

5. *El fraccionamiento Galindas se localiza al surponiente de la ciudad y corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial medio, en el que se desarrollaron proyectos habitacionales bajo régimen de propiedad en condominio, destinando en la zona sur y norte del fraccionamiento, lotes para el establecimiento de actividades comerciales y de servicios. El predio se ubica en la esquina conformada por las calles Escaramuza y Avenida Galindas, vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica en su arroyo vehicular, la zona cuenta con infraestructura a nivel de red hidráulica, sanitaria, eléctrica, alumbrado público y el paso de transporte público continuo en las inmediaciones. Al frente del predio se cuenta con banquetas y guarniciones de concreto.*

6. *Al interior del predio se ubica una edificación desarrollada en tres niveles, observando que la planta baja se encuentra destinada para la venta de alimentos y en los niveles superiores se ocupa como vivienda.*

**OPINIÓN TÉCNICA:**

*Una vez realizado el análisis técnico correspondiente y de visita a la zona, se considera que el predio ubicado en la calle Escaramuza N° 101-A, fraccionamiento Galindas, con superficie de 148.00 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 14 01 001 20 306 026, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, cuenta con condiciones de ubicación para que de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considere otorgar el uso de suelo solicitado, al contar con antecedentes para ubicar actividades comerciales y de servicios en el inmueble dado el uso de suelo y los parámetros normativos correspondientes al Coeficiente de Ocupación de suelo (COS) de 1, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.4, y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) de 0.00% solicitados, al contar con antecedentes para ubicar actividades comerciales y de servicios en el inmueble dado el uso de suelo con el que cuenta y contar con dictamen de uso de suelo que le permite ubicar un local comercial y una casa habitacional, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades determinar sobre la viabilidad para otorgar la modificación de uso de suelo solicitada y en caso de que se otorgue modificar el uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:*

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo y licencia de construcción que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación considerada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, Código Urbano del Estado de Querétaro y Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.*
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.*
- Garantizar el área de estacionamiento que requiera para las actividades que se lleven a cabo en el inmueble.*
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento restituya el uso de suelo, densidad de población y parámetros de construcción asignados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro correspondiente al predio en estudio.*
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.*
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.*
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.*
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.*
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.*
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe llevar a cabo el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”*

**12.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico referido en el **considerando 11** del presente acuerdo, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: **“...Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...”**, así como a los artículos 28, 34 y 36 del reglamento en mención; la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2207/2025, de fecha 03 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.”*

**13.** En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, se considera viable la asignación de uso de suelo así como la modificación a la normatividad por zonificación, para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 20 306 026, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, de este Instrumento.

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

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de octubre de 2025, en el Punto 5, Apartado IV, inciso 4, 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 asignación de uso de suelo así como la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 20 306 026, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el solicitante dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 35 de la Ley ya referida. Es obligación del solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y la Dirección de Ingresos.

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

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

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

**SEXTO.** El solicitante deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya la presente autorización.

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

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

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

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

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

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Urbano, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Medio Ambiente, Dirección Municipal de Protección Civil, Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, Dirección de Ingresos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Catastro Municipal, Dirección Jurídica y Consultiva, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y al ciudadano Eddy Alberto Cedillo Rodríguez."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 DE OCTUBRE DE 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.----**

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

**Ing. Arely Rivera Cervantes**  
**Representante Legal**  
**Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex 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 **Condominio 1**, perteneciente a la **Unidad Condominal denominada Trento I** ubicado en calle Campo Real número 1621-1 del Fraccionamiento Ampliación El Refugio en la Delegación Municipal Epigmenio González 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 **CND201200101 de fecha 07 de mayo de 2012**, emitió el **Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo residencial denominado **Condominio 1**, ubicado al interior de la Unidad Condominal denominada Trento I ubicada en Avenida Campo Real número 1621-1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio en la Delegación Municipal Epigmenio González consistente en 19 ÁREAS PARA VIVIENDAS.
2. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió mediante expediente identificado con el **Oficio No. DDU/CPU/FC/3268/2012 de fecha 06 de noviembre de 2012**, la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **Condominio 1**, ubicado al interior de la Unidad Condominal denominada Trento I ubicada en Avenida Campo Real número 1621-1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio en la Delegación Municipal Epigmenio González consistente en 19 ÁREAS PARA VIVIENDAS.
3. La Comisión Federal de Electricidad emitió mediante oficio de fecha 11 de julio de 2017, el Acta de Entrega – Recepción, en las que se hizo constar la **recepción de la Red de media y baja tensión eléctrica subterránea para el Condominio Trento**, consistente en Unidad Condominal, Condominio 1 y Condominio 2 en base al proyecto **F005/2013**
4. El organismo operador denominado **Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado** emitió el **Acta de Entrega y Recepción de las Obras de Infraestructura Hidráulica, Sanitaria y Pluvial** del Condominio Residencial denominado Condominio Trento consistente en Unidad Condominal, Condominio 1 y Condominio 2, mediante **expediente AC-009-2017 de fecha 09 de octubre de 2017**,
5. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipal, emitió **reporte general de condominios**, con el oficio **DC/AFC/1494/2022 de fecha 10 de marzo de 2022** en el que se verificó que el Condominio denominado Condominio 1 **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.
6. Mediante **Escritura Pública número 58,535 de fecha 13 de noviembre de 2024**, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 21 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 00011396/0017, de fecha 24 de febrero de 2025, se protocolizó el **Acta de Asamblea de la Asociación del Condominio denominado Condominio Trento A.C. Asociación Civil, representada por C. Luis Sergio Uzarraga Díaz, C. Soledad Peñaloza Cruz**, del multicitado condominio denominado **Condominio 1**.
7. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano mediante oficio **DAFI/DTFYC/447/2024 de fecha 10 de diciembre de 2024**, emitió aprobación de la **Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **Condominio 1**, 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.

**Secretaría de Desarrollo Urbano**  
**Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias**  
**Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios**  
**Oficio No. SDU/DAFI/DTFC/638/2025**

**Asunto:** Dictamen Técnico de Entrega y Recepción  
de las Obras de Urbanización del Condominio 1  
**Querétaro, Querétaro, 06 de octubre de 2025**

- 8.** 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 30 de abril de 2025** del Condominio denominado Condominio 1, signada por el Arq. Javier Gómez Fragoso, Supervisor de Obras de Urbanización; por el Condominio denominado Condominio Trento A.C., Asociación Civil, el **C. Luis Sergio Uzarraga Díaz**, Presidente del Consejo Directivo de la Asociación y la **C. Soledad Peñaloza Cruz**, Tesorera de A.C. y por parte de la empresa Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex S. A. de C. V., el Ing. Arely Rivera Cervantes en su carácter de Representante Legal.
- 9.** El Departamento de Seguimiento e Inspección de Construcciones de la Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio **DDU/CCU/SIC/1357/2024 de fecha 10 de abril de 2024** derivado de visita de la inspección por personal adscrito en la cual se indicó que el Condominio denominado **Condominio 1 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 Inmobiliarios Codeinmex, S. A. de C. V. para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado Condominio 1**, ubicado en Avenida Campo Real No. 1621-1 en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 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 **Condominio 1** la cantidad de \$8,469.66 (**Ocho mil cuatrocientos sesenta y nueve pesos 66/100 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.
- 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 **\$90,415.17** (Noventa mil cuatrocientos quince pesos 17/100 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 **Condominio 1** 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 del Condómino Trento A. C., Asociación Civil del Condominio denominado Condominio 1, 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.

**Secretaría de Desarrollo Urbano**  
**Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias**  
**Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios**  
**Oficio No. SDU/DAFI/DTFC/638/2025**

**Asunto:** Dictamen Técnico de Entrega y Recepción  
de las Obras de Urbanización del Condominio 1  
**Querétaro, Querétaro, 06 de octubre de 2025**

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**

**SIN TEXTO**

**Secretaría de Desarrollo Urbano**  
**Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias**  
**Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios**  
**Oficio No. SDU/DAFI/DTFC/639/2025**

**Asunto:** Dictamen Técnico de Entrega y Recepción  
de las Obras de Urbanización del Condominio 2  
**Querétaro, Querétaro, 06 de octubre de 2025**

**Ing. Arely Rivera Cervantes**  
**Representante Legal**  
**Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex S. A. de C. V.**

**PRESENTE**

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 **Condominio 2**, perteneciente a la **Unidad Condominal denominada Trento I** ubicado en calle Campo Real número 1621 del Fraccionamiento Ampliación El Refugio en la Delegación Municipal Epigmenio González 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 **CND201200102 de fecha 07 de mayo de 2012**, emitió el **Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo residencial denominado **Condominio 2**, ubicado al interior de la Unidad Condominal denominada Trento I ubicada en Avenida Campo Real número 1621-2, Fraccionamiento Ampliación El Refugio en la Delegación Municipal Epigmenio González consistente en 108 ÁREAS PARA VIVIENDAS.
2. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió mediante expediente identificado con el **Oficio No. DDU/CPU/FC/3269/2012 de fecha 06 de noviembre de 2012**, la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **Condominio 2**, ubicado al interior de la Unidad Condominal denominada Trento I ubicada en Avenida Campo Real número 1621-2, Fraccionamiento Ampliación El Refugio en la Delegación Municipal Epigmenio González consistente en 108 ÁREAS PARA VIVIENDAS.
3. La Secretaría de Finanzas Municipal, emitió el **recibo oficial número Z 70314 de fecha 12 de noviembre de 2012** por el concepto de supervisión del condominio denominado **Condominio 2**.
4. La Comisión Federal de Electricidad emitió mediante oficio de fecha 11 de julio de 2017, el Acta de Entrega – Recepción, en las que se hizo constar la **recepción de la Red de media y baja tensión eléctrica subterránea para el Condominio Trento**, consistente en Unidad Condominal, Condominio 1 y Condominio 2 en base al proyecto **F005/2013**
5. El organismo operador denominado **Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado** emitió el **Acta de Entrega y Recepción de las Obras de Infraestructura Hidráulica, Sanitaria y Pluvial** del Condominio Residencial denominado Condominio Trento consistente en Unidad Condominal, Condominio 1 y Condominio 2, mediante **expediente AC-009-2017 de fecha 09 de octubre de 2017**,
6. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipal, emitió **reporte general de condominios**, con el oficio **DC/AFC/1494/2022 de fecha 10 de marzo de 2022** en el que se verificó que el Condominio denominado Condominio 2 **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.
7. Mediante **Escritura Pública número 58,535 de fecha 13 de noviembre de 2024**, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 21 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 00011396/0017, de fecha 24 de febrero de 2025, se protocolizó el **Acta de Asamblea de la Asociación del Condominio denominado Condominio Trento A.C. Asociación Civil, representada por C. Luis Sergio Uzarraga Díaz, C. Soledad Peñaloza Cruz**, del multicitado condominio denominado **Condominio 2**.

8. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano mediante oficio **DAFI/DTFYC/448/2024 de fecha 10 de diciembre de 2024**, emitió aprobación de la **Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **Condominio 2**, 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.
9. 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 30 de abril de 2025** del Condominio denominado Condominio 2, signada por el Arq. Javier Gómez Fragoso, Supervisor de Obras de Urbanización; por el Condominio denominado Condominio Trento A.C., Asociación Civil, el **C. Luis Sergio Uzarraga Díaz**, Presidente del Consejo Directivo de la Asociación y la **C. Soledad Peñaloza Cruz**, Tesorera de A.C. y por parte de la empresa Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex S. A. de C. V., el Ing. Arely Rivera Cervantes en su carácter de Representante Legal.
10. El Departamento de Seguimiento e Inspección de Construcciones de la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio **DDU/CCU/SIC/1357/2024 de fecha 10 de abril de 2024** derivado de visita de la inspección por personal adscrito en la cual se indicó que el Condominio denominado **Condominio 2 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 Inmobiliarios Codeinmex, S. A. de C. V. para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado Condominio 2**, ubicado en Avenida Campo Real No. 1621 en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 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 **Condominio 2** la cantidad de \$14,116.48 (**Catorce mil cientos dieciséis pesos 48/100 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.
- 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 **\$473,789.71** (Cuatrocientos setenta y tres mil setecientos ochenta y nueve pesos 71/100 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 **Condominio 2** 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 del Condominio Trento A. C., Asociación Civil del Condominio denominado Condominio 2, se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

**Secretaría de Desarrollo Urbano**  
**Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias**  
**Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios**  
**Oficio No. SDU/DAFI/DTFC/639/2025**

**Asunto:** Dictamen Técnico de Entrega y Recepción  
de las Obras de Urbanización del Condominio 2  
**Querétaro, Querétaro, 06 de octubre de 2025**

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

Así mismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro.

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

**VI.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

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

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

Atentamente

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

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**



**QUERÉTARO**  
MUNICIPIO

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