

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2024-2027

21 de octubre de 2025 · Año II · No. 29 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se Autoriza el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 25 001 011, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 9 Acuerdo por el que se Autoriza el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 084 02 017 004, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 14 Acuerdo por el que se autoriza la asignación de uso de suelo para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 07 027 003, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 19 Acuerdo por el que se autoriza la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 16 032 035, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 24 Acuerdo por el que se Autoriza la asignación de uso de suelo para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 30 139 308, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 29 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, así como la Asignación de Parámetros Normativos para el predio identificado con clave catastral 14 04 008 55 410 195, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 35 Acuerdo por el que se Autoriza el incremento de densidad para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 27 644 262, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 40 Acuerdo por el que se Autoriza el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado de proyecto ubicado en el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 28 890 001, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 46 Acuerdo por el que se Autoriza el cumplimiento al 10% del área de donación derivado del proyecto ubicado en los predios urbanos identificados con claves catastrales 14 01 001 41 180 003 y 14 01 001 41 090 006, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 56 Acuerdo por el que se Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 y la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “LAGOS”.
- 66 Acuerdo por el que se Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado “El Monte”.

- 75 Acuerdo por el que se Autoriza y reconoce como vías públicas, así como la nomenclatura de las vialidades del asentamiento denominado “Las Rosas II”, ubicado en tierras del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de ésta Ciudad.
- 79 Oficio No. SSPM/DAAP/0963/2025, emitido por el Director de Aseo y Alumbrado Público consistente en el Dictamen Técnico aprobado respecto a autorización de la entrega-recepción del servicio de recolección de residuos sólidos urbanos no peligrosos del Fraccionamiento Paseo San Junípero.
- 81 Acuerdo por el que se reconoce como beneficiaria del finado ISMAEL ÁLVAREZ GUTIÉRREZ a la ciudadana MA. MARGARITA ACOSTA VARGAS y se aprueba iniciar el trámite de pensión por muerte.
- 86 Acuerdo Administrativo No. AG/SF/21/2025, de fecha 01 de octubre del 2025, emitido por el Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro.

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

C E R T I F I C O:

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 el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 25 001 011, 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 II Y VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 156, 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. Que el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano.
3. Que el artículo Décimosexto Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2025 dispone que, para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, podrá realizarse mediante pago en efectivo.
4. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el representante legal de la persona moral denominada “Plaza SD” S.A de C.V., solicita la autorización para cubrir en efectivo la obligación que tiene de donar al Municipio de Querétaro, respecto de lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto del predio ubicado en Avenida San Diego, número 215, Colonia Felipe Carrillo Puerto, identificado con clave catastral 14 01 001 25 001 011, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; el cual cuenta con una superficie de 14,373.038 metros cuadrados, correspondiendo donar una superficie de 1,437.303 metros cuadrados, equivalente al 10% de la superficie total, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **031/DAI/2024**.
5. La persona moral denominada “Plaza SD” S.A de C.V., acredita su constitución mediante la escritura pública 35,011, de fecha 04 de agosto de 2015, pasada ante la fe del licenciado Fernando Ortiz Proal, notario público titular de la notaría pública número 19 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el número de folio mercantil electrónico 48950, en fecha 13 de agosto de 2015.
6. Mediante escritura pública número 37,324, de fecha 28 de abril de 2017, pasada ante la fe del licenciado Fernando Ortiz Proal, notario público titular de la notaría pública número 19 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la propiedad del inmueble en estudio, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 540350/4, en fecha 23 de junio de 2017.

7. A través de la escritura pública número 37,413, de fecha 25 de mayo de 2017, pasada ante la fe del licenciado Juan Luis Montes de Oca Monzón, notario público adscrito de la notaría pública número 19, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la personalidad del promovente.

8. A través de la escritura pública número 41,874, de fecha 28 de septiembre de 2020 pasada ante la fe del licenciado Fernando Ortiz Proal, notario público titular de la notaría pública número 19 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la ratificación de la escritura pública número 37,324, de fecha 28 de abril de 2017 en donde se acredita la propiedad del inmueble en estudio, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 540350/16, en fecha 08 de diciembre de 2020.

9. 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, 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 10**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

10. A través del oficio **SAY/DAI/420/2024**, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, perteneciente a la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaria de Desarrollo Sostenible la emisión del dictamen técnico correspondiente, dicha petición fue atendida por la Secretaria de Desarrollo Sostenible, y a través del oficio **DDU/COU/1618/2024**, remite el dictamen técnico con folio **029/24**, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES

1. Mediante escritura pública Núm. 36,288 de fecha 27 de julio de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Fernando Ortiz Proal, notario titular de la Notaría Pública Núm. 19, de la demarcación notarial de Querétaro, se hace constar que ante él, comparece el C. Carlos Vera Alcocer, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la Sociedad “Plaza SD”, Sociedad Anónima de Capital Variable, celebrada el 1° de julio de 2016, para protocolizar el Acta correspondiente a dicha Asamblea.

2. A través de la escritura pública Núm. 37,413 de fecha 25 de mayo del 2017, pasada ante la fe del Lic. Juan Luis Montes de Oca Monzón, notario adscrito de la Notaría Pública Núm. 19, de la demarcación notarial de Querétaro, en la cual se otorga poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración, limitando en cuanto a su objeto, a favor de los CC. Carlos Vera Alcocer, Raúl Ruiz Barrón y María Rosa Valencia Pérez, para que lo ejerzan conjunta o individualmente.

3. Mediante escritura pública Núm. 41,874 de fecha 28 de septiembre de 2020, pasada ante la fe del Lic. Fernando Ortiz Proal, notario titular de la Notaría Pública Núm. 19 de la demarcación notarial de Querétaro, en la que se hace constar la ratificación de la escritura Núm. 37,324 y la ratificación de la compraventa formalizada del predio 1 que formó parte del predio rústico denominado Los Ángeles de la antigua Hacienda la Era, ubicado actualmente en Avenida San Diego Núm. 215, Colonia Felipe Carrillo Puerto, con una superficie de 14,403.92 m², e identificado con la clave catastral 14 01 001 25 001 011, documento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el folio inmobiliario 00540350/0016, de fecha 8 de diciembre de 2020.

4. De consulta al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano 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” Núm. 74 el 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 Industria Mediana (IM) y se ubica en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

5. Con fecha 15 de febrero de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió dictamen de uso de suelo con folio DUS202401536, en el que señala que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Industria Mediana (IM).

6. De conformidad con el capítulo tercero, artículo 156 establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, señala que, en todos los desarrollos inmobiliarios, el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento (10%) de la superficie total del predio por concepto de donación para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne. Así mismo, el inciso III del párrafo octavo del citado artículo, señala que en el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio que, para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar el valor de la misma totalmente urbanizada.

7. De igual manera y con fundamento en lo establecido en el transitorio artículo décimo séptimo de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2024, señala que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización del H. Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.

8. Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor solicita cubrir en efectivo el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, para lo cual se considera que si el predio cuenta con una superficie de 14,373.038 m², derivado de lo cual y conforme a lo referido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, le correspondería al promotor transmitir en donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 1,437.303 m², lo que es equivalente al 10% de la superficie total del terreno en el que se pretende llevar a cabo el desarrollo del condominio, no obstante, la aceptación de la propuesta debe ser aprobada por el H. Ayuntamiento.

9. La petición de pago en efectivo por parte del promotor, tiene como propósito dar un mayor aprovechamiento para el desarrollo de su proyecto, siendo que de considerarse viable la propuesta de pago en efectivo de la superficie correspondiente, el Municipio de Querétaro tendría la posibilidad de contar con recursos para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales, con lo que se daría cumplimiento al objetivo de apoyar en contar con áreas de equipamiento habilitadas.

10. Para lo anterior y con la finalidad de determinar el valor a cubrir, es necesario que a través de la Secretaría de Administración se realice un avalúo comercial respecto a la superficie que se debe transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, avalúo que debe ser emitido por un perito valuador colegiado, debiendo considerarse el predio como urbanizado de acuerdo a lo señalado en el artículo 156 por el Código Urbano del Estado de Querétaro.

11. Cabe señalar que de existir infraestructura o superficie de tierra que deba ser donada a cualquier otra instancia ajena al Municipio de Querétaro, el cumplimiento de transmisión de donación debe ser llevado a cabo ante la instancia correspondiente, quedando el Municipio de Querétaro liberado de cualquier compromiso ante instancias ajenas a esta institución.

12. De inspección al sitio para conocer las características de la zona se tiene que el predio en estudio se encuentra ubicado en la esquina conformada por Avenida San Diego y la Calle San José, vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica que se encuentra en regular estado de conservación, contando con banquetas y guarnición de concreto al frente del predio, adicionalmente al interior del predio se observa la existencia de edificaciones destinadas para actividades comerciales y de servicios, y se localiza el predio en una zona que cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como con alumbrado público, adicionalmente en la zona se cuenta con servicio de transporte público, el cual cuenta con un flujo constante y continuo.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que la fracción propuesta para donación de una superficie de 1,437.303 m², del predio ubicado en Av. San Diego Núm. 215, Colonia Felipe Carrillo Puerto, identificado con la clave catastral 14 01 001 25 001 011, cuenta con las condiciones y características adecuadas para que se otorgue la autorización para cubrir en efectivo el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, capítulo III del Código Urbano del Estado de Querétaro, lo cual conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024 en su transitorio décimo séptimo, señala que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamientos, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamientos urbano y áreas verdes, podrá realizar el pago en efectivo, previa autorización del H. Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente, con lo cual el monto por el pago del área de donación se sugiere se etiquete para la ejecución de obra, reparación y/o mantenimiento a ejecutar por parte de la Secretaría de Obras Públicas Municipales y/o Secretaría de Servicios Públicos Municipales del Municipio de Querétaro, en fraccionamientos que se encuentran inscritos en el "Programa para agilizar la entrega-recepción de los fraccionamientos del Municipio de Querétaro" y que hayan sido beneficiados con la recepción del fraccionamiento a través del citado Programa. No obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones la determinación de autorizar lo solicitado, y en caso de que se autorice la propuesta presentada por el solicitante, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Con el objeto de determinar el monto a pagar, y verificar que sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el Promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, respecto de la superficie que debe otorgar en donación, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validado por la Dirección de Catastro.
- Se debe solicitar a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la cuenta en la que se depositará el monto correspondiente, el cual será destinado para inversión pública preferentemente, con lo cual el monto por el pago del área de donación se sugiere se etiquete para la ejecución de obra, reparación y/o mantenimiento a ejecutar por parte de la Secretaría de Obras Públicas Municipales y/o Secretaría de Servicios Públicos Municipales del Municipio de Querétaro, en fraccionamientos que se encuentran inscritos en el "Programa para agilizar la entrega-recepción de los fraccionamientos del Municipio de Querétaro" y que hayan sido beneficiados con la recepción del fraccionamiento a través del citado Programa.
- A fin de determinar la procedencia jurídica de la autorización para recibir el pago en efectivo del área de donación correspondiente, es necesario que a través de la oficina del Abogado General se emita la viabilidad de la procedencia jurídica.
- El promotor debe dar cumplimiento en un plazo no mayor a seis meses a partir de su autorización para transmitir la propiedad al Municipio de Querétaro, de no dar cumplimiento al mismo, el H. Ayuntamiento podrá promover la revocación del Acuerdo de Cabildo.
- 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.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promotores presenten ante dicha instancia para su validación y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- Es facultad del solicitante, 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 donación solicitada.
- 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.
- 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."

11. Derivado de lo anterior, mediante oficio SAY/DAI/757/2024, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, solicitó a la Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos, llevar a cabo los trámites necesarios con el objeto de realizar el avalúo correspondiente para determinar el valor comercial respecto del 10% de área de donación, monto a pagar por la sociedad solicitante, dependencia que dio contestación a la petición referida, a través del oficio SA/DAPSI/1536/2025, remitiendo la siguiente documentación:

- a) Avalúo número C020484, de fecha 10 de julio de 2025, realizado por el M. en V. Arq. Federico H. Alcocer Sánchez, con Registro de Gobierno del Estado de Querétaro, número 75, con el objeto de estimar el valor comercial de una superficie de 1,437.303 metros cuadrados, el cual arroja un valor comercial de \$6,300,000.00 (seis millones trescientos mil pesos 00/100 M.N).

- b) Copia simple del oficio DC/CAC/4710/2025, mediante el cual el Ingeniero Sergio Alberto Mireles Ugalde, Director de Catastro, informa que el avalúo hacendario con número de folio C020484, de fecha 10 de julio de 2025, realizado por el M. en V. Arq. Federico H. Alcocer Sánchez, con Registro de Gobierno del Estado de Querétaro, número 75, contiene los requisitos estipulados en el artículo 21 de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro.

12. 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 Desarrollo Urbano, de Administración y la Dirección de Catastro, 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/1766/2025**, de fecha **19 de agosto de 2025**, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II y 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:... ”

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

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 dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones II y VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, 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 Autorización para el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 25 001 011, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto**, lo anterior de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 10** del presente Instrumento.

Por lo anteriormente expuesto y en términos del artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el artículo décimosexto transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025 y del artículo 2225, del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador y con base en la información proporcionada por las Secretarías de Desarrollo Urbano, de Administración y la Dirección de Catastro y sus áreas técnicas, así como el análisis, estudio y dictamen técnico, realizado por las mismas, se acepta la donación del predio identificado 14 01 001 25 001 011, respecto al área de donación correspondiente al 10% que se debe transmitir a favor del Municipio de Querétaro, en pago en efectivo; y de conformidad con lo estipulado en los artículos 14, 28, 34 y 36 del Reglamento interior del Ayuntamiento, las Comisiones de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, someten 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 II, 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 cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 01 001 25 001 011, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. La sociedad solicitante deberá cubrir en efectivo la cantidad de \$6,300,000.00 (seis millones trescientos mil pesos 00/100 M.N), en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo, lo anterior derivado del valor referido en el considerando 11 inciso a), de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

TERCERO. La sociedad solicitante deberá solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se depositará el monto correspondiente, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo, lo anterior de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

CUARTO. El pago que se acepta cubrir en efectivo autorizado en el presente Acuerdo, será destinado para la adquisición y/o rehabilitación de áreas verdes.

QUINTO. El presente instrumento deberá protocolizarse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Público del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, a costa de la sociedad solicitante, quien deberá remitir una copia certificada del mismo, debidamente inscrito, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor de 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, a la Secretaría de Finanzas, a través de la Dirección de Catastro y a la sociedad solicitante para que, en caso de ser necesario, realicen todos los trabajos técnicos correspondientes, entiéndase deslinde catastral, levantamiento topográfico, subdivisiones, fusiones, avalúos y/o cualquier otro que sea necesario para cumplir con el objeto de la presente donación, a costa de la sociedad solicitante.

SÉPTIMO. 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 del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

OCTAVO. La sociedad solicitante deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización; el incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes impuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al procedimiento de revocación del mismo.

TRANSITORIOS:

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo a la 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 denominada "Plaza SD", 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 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;

C E R T I F I C O:

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 el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 084 02 017 004, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 30, 38 FRACCIONES II y VIII, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 12, 156 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 2225 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ARTÍCULO DÉCIMOSEXTO TRANSITORIO DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025; 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. Que el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano.
3. Que el artículo décimosexto Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2025, dispone que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, podrá realizarse mediante pago en efectivo.
4. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, signado por las apoderadas A y B del Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión número 5453, donde solicita la autorización para cubrir en efectivo la obligación que tiene su representada de donar al Municipio de Querétaro, respecto de lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, del predio ubicado en Polígono 1-B2, resultante de la subdivisión del lote resultante de la fusión de los lotes de terreno identificados como Polígono 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 8 Z-1 P 1/1 y fracción 2, resultante de la subdivisión de la parcela 7 Z-1 P 1/1, ambas del Ejido La Purísima, identificado con clave catastral 14 01 084 02 017 004, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; el cual cuenta con una superficie de 7,730.959 metros cuadrados, correspondiendo donar una superficie de 773.095 metros cuadrados, equivalente al 10% de la superficie total del terreno, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **057/DAI/2025**.
5. La persona moral denominada “Banco Actinver” Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión número 5453, acredita la constitución del Fideicomiso mediante la escritura pública 41,878 de fecha 27 de octubre de 2022, pasada ante la fe del licenciado Moises Solis García, Notario Público de la Notaría número 71 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro,

documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el número de folio inmobiliario número 631263/5, en fecha 29 de junio de 2023.

6. A través de la escritura pública número 33,400 pasada ante la fe del licenciado Enrique Burgos Hernández, Notario Titular de la Notaría número 38 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la protocolización de la Fusión y subdivisión del predio materia de la presente autorización, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio inmobiliario número 730519/1, en fecha 15 de mayo de 2025.

7. A través de las escrituras públicas 7,002 de fecha 25 de octubre de 2023, pasada ante la fe del licenciado Joaquín Talavera Autrique, Notario Uno del Distrito Notarial de Guerrero, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el Folio Mercantil Electrónico número 357980, en fecha 28 de noviembre de 2023, y 70,758 de fecha 13 de mayo de 2024, pasada ante la fe del licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, Titular de la Notaría número 218 de la Ciudad de México, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el Folio Mercantil Electrónico número 357980, en fecha 21 de mayo de 2024, mediante las cuales se acredita la personalidad de las promoventes.

8. 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, 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 9**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

9. A través del oficio **SAY/DAI/547/2024**, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, perteneciente a la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaria de Desarrollo Urbano la emisión del dictamen técnico correspondiente, misma que a través del oficio **SDU/DAFI/DV/0058/2025**, remite el dictamen técnico con folio **046/25**, 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 Habitacional con Comercio densidad Alta (HC-At).*
2. *De conformidad con el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, señala que: “En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio (10 %) por concepto de donación para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne”. Así mismo señala en el inciso III del párrafo octavo del citado artículo que en el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio”.*
3. *De igual manera y con fundamento en lo establecido en el transitorio artículo décimo sexto de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, señala que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización del H. Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.*

TRÁMITES:

4. *Con fecha 1° de mayo de 2025, la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el dictamen de uso de suelo DUS202505469, en el que se autoriza un condominio con tres restaurantes, dos cafeterías, un centro de acondicionamiento físico, una cancha de padel con servicio de alimentos y 40 locales comerciales y de servicios.*

PROPUESTA:

5. *Con el objeto de dar cumplimiento a lo referido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor solicita cubrir en efectivo el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, por el desarrollo de una plaza comercial, para lo cual se considera que si el predio cuenta con una superficie de 7,730.959 m², le corresponde transmitir en donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 773.095 m², lo que es equivalente al 10% de la superficie total del terreno.*
6. *Para lo anterior y con la finalidad de determinar el valor a cubrir, es necesario que a través de la Secretaría de Administración se realice un avalúo comercial respecto a la superficie que se debe transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, avalúo que debe ser emitido por un perito valuador colegiado, debiendo considerarse el predio como urbanizado de conformidad con lo señalado en el artículo 156 por el Código Urbano del Estado de Querétaro.*

ENTORNO

7. El predio se localiza al oriente de la ciudad, en los límites con el Municipio de El Marqués, zona que se encuentra en proceso de desarrollo en la cual se llevan a cabo proyectos habitacionales bajo régimen de propiedad en condominio tanto en edificaciones verticales, como en privadas con vivienda unifamiliar desarrolladas en uno y dos niveles, existiendo en las inmediaciones proyectos comerciales y de servicios y al oriente en el municipio de El Marqués instalaciones de industrias.
8. El predio se localiza en la esquina conformada por Avenida Campanario Norte y la vialidad que comunica la Comunidad La Purísima con la Comunidad de El Pozo, vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica que se encuentran en regular estado de conservación. Al frente del predio se carece de banquetas, las cuales deben ser ejecutadas por los desarrolladores de la plaza. En las inmediaciones se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, eléctrica e hidráulica, así como alumbrado público.
9. Al norte del predio a una distancia aproximada de 750.00 metros se ubica el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad metropolitana que conecta la parte central de la ciudad con el oriente y poniente de la misma, vialidad que cuenta con un carácter comercial y de servicios predominantemente con actividades de alta y mediana intensidad.
10. Al interior del predio se ubica una edificación de dos niveles que se encuentra en proceso de desarrollo que corresponde a una plaza comercial.

OPINIÓN TÉCNICA:

Realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio identificado como Polígono 1-B2, resultante de la subdivisión del lote resultante de la fusión de los lotes de terreno identificados como polígono 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 8 Z-1 P 1/1 y fracción 2 resultante de la subdivisión de la Parcela 7 Z-1 P 1/1, ambas del Ejido La Purísima identificado con clave catastral 14 01 084 02 017 004 y superficie de 7,730.959 m², cuenta con las condiciones y características adecuadas para que se otorgue la autorización para cubrir en efectivo el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, capítulo III del Código Urbano del Estado de Querétaro, que conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025 en su transitorio décimo sexto, señala que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamientos, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamientos urbano y áreas verdes, podrá realizar el pago en efectivo, previa autorización del H. Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente. No obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones la determinación de autorizar lo solicitado, y en caso de que se autorice la propuesta presentada por el solicitante, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Con el objeto de determinar el monto a pagar, y verificar que sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el Promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, respecto de la superficie que debe otorgar en donación, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validado por la Dirección de Catastro.
- Se debe solicitar a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la cuenta en la que se depositará el monto correspondiente, el cual será destinado para inversión pública preferentemente, con lo cual el monto por el pago del área de donación se sugiere se etiquete para la ejecución de obra, reparación y/o mantenimiento a ejecutar por parte de la Secretaría de Obras Públicas Municipales y/o Secretaría de Servicios Públicos Municipales del Municipio de Querétaro.
- A fin de determinar la procedencia jurídica de la autorización para recibir el pago en efectivo del área de donación correspondiente, es necesario que a través de la Dirección Jurídica y Consultiva se emita la viabilidad de procedencia jurídica.
- 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 Dirección Jurídica y Consultiva del Municipio de Querétaro.
- 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 y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- Es facultad del solicitante, 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 donación solicitada.
- 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.
- 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...

10. Derivado de lo anterior, mediante oficio SAY/DAI/803/2025, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, solicitó a la Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos, llevar a cabo los trámites necesarios con el objeto de realizar el avalúo correspondiente para determinar el valor comercial respecto del 10% de área de donación, monto a pagar por la sociedad solicitante, dependencia que dio contestación a la petición referida, a través del oficio SA/DAPSI/1748/2025, remitiendo la siguiente documentación:

- a) Avalúo número C022394, de fecha 4 de agosto de 2025, realizado por el M. en V. Arq. Federico H. Alcocer Sánchez, Tasador Público No. 75, con No. de Cédula de Maestría en VIIBN 12114449, con el objeto de

estimar el valor comercial de una superficie de 773.095 metros cuadrados, el cual arroja un valor comercial de \$4,740,619.00 (cuatro millones setecientos cuarenta mil seiscientos diecinueve pesos 00/100 M.N.)

- b) Copia simple del oficio DC/CAC/5946/2025, mediante el cual el M.V.B. Sergio Alberto Mireles Ugalde, Director de Catastro, informa que el avalúo hacendario con número de folio C022394, de fecha 4 de agosto de 2025, realizado por el M. en V. Arq. Federico H. Alcocer Sánchez, Tasador Público No. 75, con No. de Cédula de Maestría en VIIBN 12114449, contiene los requisitos estipulados en el artículo 21 de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro.

11. 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 Desarrollo Urbano, de Administración y la Dirección de Catastro, 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/1992/2025, de fecha 17 de septiembre de 2025, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II y 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:...

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

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...*”

12. En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones II y VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, 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 Autorización para el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 084 02 017 004, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio**, lo anterior de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 9** del presente Instrumento.

Por lo anteriormente expuesto y en términos del artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el artículo décimosexto transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025 y del artículo 2225, del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador y con base en la información proporcionada por las Secretarías de Desarrollo Urbano, de Administración y la Dirección de Catastro y sus áreas técnicas, así como el análisis, estudio y dictamen técnico, realizado por las mismas, se considera viable la Autorización del cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 084 02 017 004, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; y de conformidad con lo estipulado en los artículos 14, 28, 34 y 36 del Reglamento interior del Ayuntamiento, las Comisiones de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, someten 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 II, inciso 3, del Orden del Día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 084 02 017 004, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promovente deberá cubrir en efectivo la cantidad de \$4,740,619.00 (cuatro millones setecientos cuarenta mil seiscientos diecinueve pesos 00/100 M.N.), en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo, lo anterior derivado del valor referido en el considerando 10 inciso a), de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

TERCERO. El promovente deberá solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se depositará el monto correspondiente, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo, lo anterior de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

CUARTO. El pago que se acepta cubrir en efectivo autorizado en el presente acuerdo, será destinado para la adquisición y/o rehabilitación de áreas verdes.

QUINTO. El presente instrumento deberá protocolizarse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Público del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, a costa del promovente, quien deberá remitir una copia certificada del mismo, debidamente inscrito, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor de 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, a la Secretaría de Finanzas, a través de la Dirección de Catastro y al promovente para que, en caso de ser necesario, realicen todos los trabajos técnicos correspondientes, entiéndase deslinde catastral, levantamiento topográfico, subdivisiones, fusiones, avalúos y/o cualquier otro que sea necesario para cumplir con el objeto de la presente donación, a costa del promovente.

SÉPTIMO. 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 del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

OCTAVO. El promovente deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización; el incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes impuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al procedimiento 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 promovente, 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 Villa Cayetano Rubio y a los representantes legales."

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;

C E R T I F I C O:

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 asignación de uso de suelo para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 07 027 003, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Artículo 11, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, menciona que corresponde a los Municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.
4. Las modificaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basadas en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
5. 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.
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, el día 02 de junio de 2025; firmado por el ciudadano José Antonio González Piñuela, solicita el cambio de uso de suelo Habitacional con densidad Baja a Habitacional con comercio para el predio de su propiedad, ubicado en Fray Junípero Serra número 14, colonia el Cimatario, identificado con clave catastral **14 01 001 07 027 003**, Delegación municipal Centro Histórico; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **035/DAI/2025**.

9. Se acredita la propiedad del inmueble en estudio a favor del solicitante, mediante el testimonio de la escritura pública número 16,723 de fecha 3 de mayo de 2005, pasada ante la fe del licenciado José Luis Gallegos Pérez, Notario Público Titular de la Notaría Número 31 de la demarcación notarial de la Ciudad de Santiago de Querétaro, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, del estado de Querétaro Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 103/3, en fecha 04 de octubre de 2006.

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/387/2025**, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, perteneciente a la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, misma que a través del oficio **SDU/DAFI/DV/0055/2025**, remitió el dictamen técnico con folio **044/25**, 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 cuenta con un uso de suelo Habitacional con densidad Baja (H-Bj).

PROPUESTA:

2. El interesado refiere en su escrito de solicitud que requiere un uso de suelo Habitacional con Comercio (HC) para el predio

ENTORNO:

3. El fraccionamiento Cimatario fue autorizado para uso habitacional de tipo residencial, con el desarrollo de vivienda unifamiliar con casas habitación construidas en uno y dos niveles, sin embargo debido a su ubicación con conexión hacia diversas zonas de la ciudad y dada su extensión territorial, en diversas áreas del fraccionamiento se han consolidado actividades comerciales y de servicios de tipo básico y de mediana intensidad, incidiendo al interior del fraccionamiento sobre vialidades como Luis M. Vega, Fray Pedro de Gante y Fray Sebastián de Aparicio y en la parte externa en vialidades primarias como Avenida Constituyentes y Corregidora, sobre las que predominan actividades comerciales y de servicios, lo que ha ejercido influencia en lotes al interior del fraccionamiento en los que se ha modificado su vocación, principalmente en la zona oriente del fraccionamiento, lo que ha propiciado la conformación de núcleos o áreas internas con actividades comerciales y de servicios mezclados con vivienda.

4. El predio cuenta con frente a la calle denominada Fray Junípero Serra, la cual se desarrolla a base de adoquín de cantera que se encuentra en buen estado de conservación, contando al frente del predio con guarniciones y banquetas del mismo material. La calle en su sección sur predomina el uso de suelo habitacional unifamiliar y en la parte norte cercana a Avenida Constituyentes, se observan lotes destinados a actividades comerciales y de servicios. En el fraccionamiento se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica y alumbrado público y a una distancia aproximada de 30 metros al norte del predio sobre Avenida Constituyentes, se cuenta con una parada de transporte público confinado que cuenta con una frecuencia de servicio constante en la zona.

5. El predio se encuentra libre de construcción en su interior, estando delimitado en su frente con malla ciclónica.

OPINIÓN TÉCNICA:

Realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio ubicado en Calle Fray Junípero Serra, número 14, Fraccionamiento Cimatario, identificado con la clave catastral 14 01 001 07 027 003 y superficie de 322.44 m², cuenta con condiciones de ubicación, para que se otorgue un uso de suelo Habitacional Mixto Densidad Baja (HM-Bj), no obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades aprobar lo solicitado y en caso de ser autorizado, debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Es necesario presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo y licencia de construcción que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación considerada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, Código Urbano del Estado de Querétaro y Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias a la red operada por dicha entidad, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener 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.
- Toda vez que únicamente se solicita el uso de suelo, se deben respetar los parámetros normativos correspondientes al uso de suelo Habitacional con densidad Baja (H-Bj).
- Dadas las características del proyecto a realizar y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría del Medio Ambiente y/o la Secretaría de Servicios Públicos Municipales a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por las dependencias en beneficio del medio ambiente de la ciudad, o bien en la habilitación de espacios públicos, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, para lo cual debe presentar evidencia de cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento restituya el uso de suelo, densidad de población y parámetros de construcción asignados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe llevar a cabo el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico referido en el **considerando 11** del presente acuerdo, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “**...Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...**”, así como a los artículos 28, 34 y 36 del reglamento en mención; por lo que la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/1991/2025**, de fecha **17 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.”

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 del uso de suelo para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 07 027 003, Delegación Municipal Centro Histórico**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, de este instrumento.

Por lo expuesto, y con base en la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y sus áreas técnicas, así como el análisis, estudio y dictamen técnico, realizado por las mismas, en la que resalta que el predio cuenta con las condiciones para que se considere el cambio de uso de suelo urbano y de conformidad con lo estipulado en el artículo 14 del Reglamento interior del Ayuntamiento, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, somete 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 6, Apartado III, 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 modificación del uso de suelo para el predio urbano identificado con clave catastral **14 01 001 07 027 003**, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con 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, la Secretaría del Ayuntamiento 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, 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 pretenda llevar a cabo, el solicitante deberá coordinarse con la Secretaría de 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 a favor del medio ambiente de la ciudad y/o habitación de espacios públicos, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar debiendo presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas al solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo; 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 el uso de suelo asignado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

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

OCTAVO. 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 derivado de la presente autorización, así mismo remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento y 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 Centro Histórico y al ciudadano José Antonio González Piñuela.”

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;

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 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 16 032 035, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 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 “Fideicomitente y Fideicomisario A” del Fideicomiso Inmobiliario de Administración e Inversión con Derecho de Reversión, identificado bajo el número “85103895”, solicita la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano ubicado en lote de terreno marcado con el número 35, de la manzana 32, del Fraccionamiento Vista Dorada, identificado con clave catastral 14 01 001 16 032 035, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **031/DAI/2025**.

9. Se acredita la propiedad, mediante la escritura 29,393, de fecha 5 de junio de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Burgos Hernández, notario público titular de la Notaría Pública número 38 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 213320/0014, de fecha 26 de julio de 2024.

10. Se acredita la personalidad jurídica del solicitante, mediante la escritura 127,877, de fecha 23 de julio de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Correa Rojo, notario público titular de la Notaría Pública número 232, actuando como suplente en el protocolo de la Notaría número 56, de la que es titular el Licenciado Eduardo A. Martínez Urquidi, ambos de la Ciudad de México.

11. 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 relacionado en el **considerando 12**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

12. A través del oficio **SAY/DAI/419/2024**, 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/0135/2025**, remite el dictamen técnico con folio **064/2025**, 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 Habitacional Mixto Densidad Baja (HM-Bj).

TRÁMITES:

2. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite dictamen de uso de suelo DUS202410886 de fecha 29 de septiembre de 2024, en el que se dictamina factible la ratificación del dictamen de uso de suelo DUS202407489 de fecha 13 de junio de 2024, para ubicar dieciséis (16) locales comerciales y de servicios, bajo el régimen de propiedad en condominio.

3. Se presenta Dictamen de Factibilidad de los servicios de agua potable alcantarillado y tratamiento con folio QR-091-24, de fecha 28 de noviembre de 2024, expedido por la Comisión Estatal de Agua (CEA), para 16 locales comerciales y de servicios.

PROPUESTA:

4. El interesado presenta un escrito en el que manifiesta su interés por que se otorgue la autorización para la modificación de parámetros normativos respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) e incremento de altura máxima permitida, con la finalidad de quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad con que cuenta el predio	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.8	0.90	+ 0.10
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	3.2	5.30	+ 2.1
Altura Máxima Permitida	-	15.40 metros	+ 4.9 metros
Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS)	-	0.10	-

ENTORNO:

5. El fraccionamiento Vista Dorada corresponde a un desarrollo habitacional proyectado para el desarrollo de vivienda de tipo residencial, sin embargo se ha modificado su estructura urbana al ubicarse en la parte oriente del fraccionamiento actividades comerciales y de servicios y en el resto del fraccionamiento se ha conservado el uso habitacional, principalmente de tipo unifamiliar y en algunos de sus lotes se ha generado vivienda unifamiliar, contando aún con un porcentaje aproximado al 30 % de lotes sin desarrollar.

6. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio cuenta con frente a las calles Loma Cuesta China y Loma Pinal de Amoles, vialidades que se desprenden a base de carpeta asfáltica en condiciones regulares de conservación, en ambos frentes se carece de banquetas al frente del predio y presenta guarniciones de concreto en mal estado de conservación. El predio cuenta con una pendiente ascendente de poniente a oriente, con un desnivel de 5 metros entre el punto más bajo del terreno con frente a la calle de Pinal de Amoles y el punto más alto del mismo con frente a la calle Loma Cuesta China. Al interior del predio se encuentra en proceso una construcción de la cual no se presenta proyecto. El fraccionamiento cuenta con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, servicio de recolección de basura y transporte público continuo, encontrándose la parada del transporte público más cercana a una distancia aproximada de 350 metros del predio sobre Avenida Constituyentes.

OPINIÓN TÉCNICA:

Realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio identificado como lote 35, de la manzana 32, localizado en la esquina conformada por las calles Loma Cuesta China y Loma Pinal de Amoles del fraccionamiento Vista Dorada, cuenta con condiciones de ubicación para que de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se otorgue la modificación a la normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.9 y Coeficiente de Utilización (CUS) a 5.30, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) de 10 % de área libre y altura máxima de construcción de 15.40 metros. No obstante es facultad del H. Ayuntamiento del municipio de Querétaro en uso de sus facultades, el determinar sobre la autorización y en caso de que se apruebe lo solicitado 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.
- Presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento evidencia de cumplimientos indicados en el Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de octubre del 2018.
- La altura máxima de construcción se tomara a partir del nivel medio de banqueta sobre la calle que da a la colindancia oriente del predio.
- 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...”.

13. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico referido en el **considerando 12** 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 **3 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.”*

14. 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 16 032 035, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 12**, 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 09 de septiembre de 2025, en el Punto 4, Apartado V, 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 16 032 035, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 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 12** 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 12** 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 12** 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 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 Villa Cayetano Rubio y al representante del Fideicomiso Inmobiliario de Administración e Inversión con Derecho de Reversión, identificado bajo el número “85103895”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 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;

C E R T I F I C O:

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 asignación de uso de suelo para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 30 139 308, 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 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 y del Comercio, 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 la representante legal de la persona moral denominada “Desarrolladora Prados de Sonterra” S.A. de C.V. solicita la asignación de uso de suelo para el predio urbano ubicado en Fracción 1 de la Fracción 1-3 de la Ex Hacienda Tlacote, identificado con clave catastral 14 01 001 30 139 308, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **85/DAI/2025**.

9. Se acredita la constitución, personalidad jurídica y propiedad a través de los siguientes instrumentos públicos:

9.1 Mediante la escritura pública 28,655 de fecha 14 de abril de 2010, pasada ante la fe del licenciado Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría número 20 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la constitución de la sociedad mercantil denominada “Desarrolladora Prados de Sonterra” Sociedad Anónima de Capital Variable y la representación de la promovente, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio mercantil 39607, de fecha 19 de mayo de 2010.

9.2 Mediante la escritura pública 28,684 de fecha 27 de abril de 2010, pasada ante la fe del licenciado Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría número 20 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la propiedad, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 400248/2, de fecha 15 de noviembre de 2011.

9.3 Mediante la escritura pública 80,473, de fecha 23 de mayo de 2025, pasada ante la fe del licenciado Luis Felipe Ordaz González, Titular de la Notaría Pública número 5 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la subdivisión del predio, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo los folios inmobiliarios números 731107/1 y 731108/1, de fecha 10 de junio 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 promovente 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/914/2025**, 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/0165/2025**, remite el dictamen técnico con folio **066/2025**, 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 Mixto Medio Densidad Media (HMM-Md).*

TRÁMITES:

2. *Con fecha 5 de octubre de 2015 se emitió dictamen de uso de suelo DUS201507018, en el que se dictamina factible para ubicar un lote comercial y de servicios en el predio con superficie de 9,496.80 m² del cual se desprende el predio en estudio.*
3. *A través de la licencia FUS202500095 de fecha 5 de mayo de 2025, se otorga la subdivisión de un predio con superficie de 9,496.80 m², en dos fracciones, de las cuales la fracción 1 con superficie de 3,347.94 m², corresponde al predio en estudio.*

PROPUESTA:

4. *La interesada manifiesta su interés para que al predio se otorgue un uso de suelo Comercial y de Servicios, refiriendo que previamente se contaba con un dictamen de uso de suelo en el que se asignaba un uso de Corredor Urbano, en el cual se permitía una mayor gama de usos permitidos que el actual uso no permite para el predio.*

ENTORNO:

5. El predio se localiza al poniente de la ciudad, en una zona que se encuentra en proceso de desarrollo, colindando al oriente con el fraccionamiento Puerta Verona y al suroriente con el fraccionamiento tres cantos, desarrollos habitacionales que en su interior cuentan con macrolotes en los que se generaron proyectos para el desarrollo de vivienda bajo régimen de propiedad en condominio y que en predios ubicados al exterior de los fraccionamientos que cuentan con frente al Libramiento Sur poniente o los carriles laterales que se han generado para dar acceso a los fraccionamientos, se han conformado áreas comerciales y de servicios. Al oriente se localizan los fraccionamientos Viñedos, Tres Cantos y Sonterra, con vivienda de tipo residencial medio.

El Libramiento Surponiente corresponde a una vialidad de carácter regional que sirve de interconexión entre el municipio de Querétaro y los municipios de Corregidora y Huimilpan, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que en la zona se encuentra en regular estado de conservación y está conformada en cuatro carriles generados a contraflujo y que a su vez cuenta con conexión al Estado de Guanajuato. Esta vialidad constituye una opción viable de liberación del tráfico de la zona urbana, por la que se prevé el paso de transporte pesado.

6. El predio actualmente se encuentra libre de construcción en su interior, contando únicamente con vegetación. Del Libramiento Surponiente al predio se accesa a través de un carril de desaceleración y el predio cuenta con frente oficial por la vialidad denominada Puerta Verona. La zona cuenta con infraestructura y servicios a nivel de red hidráulica, sanitaria y eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio identificado como Fracción 1, resultante de la Fracción 1-3 de la Ex-Hacienda Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto, identificado con la clave catastral 14 01 001 30 139 308 y superficie de 3,347.94 m, cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que dé así considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, se otorgue el uso de suelo Comercial y de Servicios (CS) y en caso de que se apruebe lo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Se debe dotar 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 al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente.
- 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, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro vigente, Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Programa Municipal de Desarrollo de Querétaro.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno de no inconveniente 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 las medidas impuestas, previo a obtener las autorizaciones correspondientes y dar cumplimiento a las observaciones señaladas por la Dirección de la Coordinación Municipal de Protección Civil.
- 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/1991/2025**, de fecha **17 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.”

13. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, **se considera viable la asignación de uso de suelo para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 30 139 308, 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 23 de septiembre de 2025, en el Punto 4, Apartado III, inciso 7, del Orden del Día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA la asignación de uso de suelo para el predio urbano identificado con clave catastral **14 01 001 30 139 308**, 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 promovente dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido por la Ley ya referida. Es obligación de la promovente 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 promovente, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO. Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, la promovente 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 de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar debiendo presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas al solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo.

QUINTO. La promovente 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 promovente 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 citado en el **considerando 11** del presente Acuerdo.

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

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

TRANSITORIOS:

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo a la promovente, 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 persona moral denominada "Desarrolladora Prados de Sonterra" 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 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;

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 10 de septiembre del 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, así como la Asignación de Parámetros Normativos para el predio identificado con clave catastral 14 04 008 55 410 195, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, 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 Y XII, 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. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano Municipal y la posibilidad de su modificación.
5. Las modificaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basadas en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.
7. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano debidamente inscrito en el Registro Público de la

Propiedad del Estado de Querétaro, el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001.

8. A través de los escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento con fechas 17, 23 y 30 de abril del año en curso, el ciudadano Abel Alejandro Carranza Sánchez, apoderado legal de la persona moral denominada "GRUPO CCIMA", S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo, de uso habitacional mixto densidad media baja (HM 3-40-Bj), a uso de suelo industria ligera, así como la asignación de los siguientes parámetros normativos, coeficiente de ocupación de suelo (COS) de 0.65, coeficiente de utilización de suelo (CUS) de 1.0, coeficiente de absorción de suelo (CAS) de 18%, y altura máxima permitida de 14 metros, respecto del predio propiedad de su representada ubicado en la parcela 118 Z-4 P1/1, del Ejido Buenavista, identificado con clave catastral 14 01 008 55 410 195, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número de expediente **048/DAI/2024**.

9. Se acredita la constitución de la persona moral solicitante, la personalidad del promovente y la propiedad del inmueble en estudio, a través de los siguientes instrumentos:

9.1. A través de la escritura pública número 13, 432, de fecha 18 de octubre del año 2002, pasada ante la fe del licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, notario público titular de la notaría pública número 21, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la constitución de la persona moral solicitante, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Subdirección Querétaro, en el folio mercantil número 8778/1, el día 8 de noviembre del año 2002.

9.2. Mediante la escritura pública número 213, de fecha 31 de diciembre del año 2022, pasada ante la fe de la licenciada Josefina Perez Rojas, notaria pública titular de la notaría número 40, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la personalidad del promovente, documento debidamente registrado en el Registro Nacional de Avisos de Poderes, con la clave 2CZQOVMONICZ, el día 6 de enero del año 2023.

9.3. A través de la escritura pública número 102,303, de fecha 24 de diciembre del año 2014, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, notaria pública titular de la notaría número 4, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble en estudio, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, subdirección Querétaro, en el folio inmobiliario 535500, el día 23 de junio del año 2016.

9.4. Mediante la escritura pública número 102,304, de fecha 24 de diciembre del año 2014, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, notario público titular de la notaría número 4, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble en estudio, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio inmobiliario 535503/2, el día 24 de junio del año 2016.

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. Mediante los oficios SAY/DAI/574/2024, SAY/DAI/619/2024, y SAY/DAI/630/2024, de fechas 22, 26 y 30 de abril de 2024, respectivamente, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, perteneciente a 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 **035/24**, a través del oficio **SEDES/DDU/COU/EVDU/1861/2024**, recibido con fecha 30 de abril de 2024, del cual se desprende lo siguiente:

"ANTECEDENTES:

1. A través del instrumento Núm. 13,432 de fecha 18 de octubre de 2002, pasado ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, notario público titular de la Notaría Pública Núm. 40 del partido judicial de Querétaro, comparece el C. Ricardo Medina Rojas y la C. Elvira Maldonado Yáñez, a fin de formalizar la constitución de una sociedad mercantil, anónima de capital variable denominada "GRUPO CCIMA", S.A. de C.V., en la que se acuerda nombrar como administrador único, al C. Ricardo Medina Rojas; dicho instrumento quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio mercantil 00008778 con fecha 31 de octubre de 2002.

2. Mediante escritura pública Núm. 213 de fecha 31 de diciembre de 2022, pasada ante la fe de la Licenciada Josefina Pérez Rojas, notario público titular de la Notaría Pública Núm. 40 del partido judicial de Querétaro, comparece el C. Ricardo Medina Rojas, en calidad de Administrador Único de la empresa denominada "GRUPO CCIMA", S.A. de C.V., con el objeto de otorgar, poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y limitado en cuanto a las facultades de dominio, en favor del Lic. Abel Alejandro Carranza Sánchez; documento inscrito en el Registro Nacional de Avisos de Poderes con la clave de registro 2CZQOVMONICZ en fecha 6 de enero de 2023.

3. A través de la escritura pública Número 102,303 de fecha 24 de diciembre de 2014, pasada ante el Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, notario público, titular de la Notaría Pública Número 4 del partido judicial de Querétaro; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00535500/0001 con fecha 23 de junio de 2016; se hizo constar lo siguiente:

- La protocolización de la autorización de subdivisión de predio y plano respectivo, que lleva a cabo el C. Francisco Zúñiga Balderas, representante del C. José Jesús Balderas Rodríguez.
- Contrato de compraventa que celebran de una parte el C. Francisco Zúñiga Balderas, con el consentimiento de su esposa, la C. Eustacia Ramírez González, ambos representados por el C. José Jesús Balderas Rodríguez y de la otra parte la sociedad mercantil denominada "GRUPO CCIMA", S.A. de C.V., representada por el C. Ricardo Medina Rojas.

4. Mediante la escritura pública Núm. 102,304 de fecha 24 de diciembre de 2014, pasada ante el Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, notario público, titular de la Notaría Pública Núm. 4 del partido judicial de Querétaro; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00535504/0001 con fecha 24 de junio de 2016; se hizo constar lo siguiente:

- La protocolización de la autorización de subdivisión de predio y plano respectivo, que lleva a cabo el C. J. Guadalupe Hurtado Yáñez, representante del C. J. Jesús Balderas Rodríguez.
- Contrato de compraventa que celebran de una parte el C. Guadalupe Hurtado Yáñez, representado por el C. J. Jesús Balderas Rodríguez y de la otra parte la sociedad mercantil denominada "GRUPO CCIMA", S.A. de C.V., representada por el C. Ricardo Medina Rojas.
- La protocolización de la Autorización de Fusión de predios y plano respectivo, que lleva a cabo "GRUPO CCIMA", S.A. de C.V., representada por el C. Ricardo Medina Rojas.

Derivado de lo señalado en las escrituras anteriormente citadas, el predio en estudio se identifica como fracción 1 de la Parcela 118 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista, cuenta con una superficie total de 20,000.00 m² y se identifica con la clave catastral 14 04 008 55 410 195.

5. De acuerdo al 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 un uso de suelo Habitacional Mixto densidad Baja (HM-Bj), ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

6. Con fecha 17 de marzo de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió la viabilidad de uso de suelo del predio señalado como fracciones de la parcela 118 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista, identificado con la clave catastral 14 04 008 55 410 195, en el que se señaló que cuenta con uso de suelo Habitacional Mixto densidad Baja (HM-Bj), ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y que con base a su ubicación y de acuerdo a la Tabla de Normatividad de Usos de Suelo que acompaña al programa de desarrollo antes citado, lo pretendido está considerado como uso prohibido y se dictamina no factible el uso de suelo para ubicar un parque industrial con diez (10) bodegas de almacenamiento y veinte (20) locales comerciales.

7. El predio en estudio corresponde a una fracción de la Parcela 118 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista y se localiza en la zona norte de la comunidad de Buenavista y del municipio de Querétaro, cuenta con acceso a través de la carretera Querétaro-San Miguel de Allende, vialidad de carácter regional y cuya zona se encuentra en proceso de desarrollo, cabe señalar que sobre la carretera citada se han instalado actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad dada su cercanía con las comunidades de Loma del Chino y La Monja, por otro lado al poniente, en parcelas cercanas, se encuentra en proceso de desarrollo un parque industrial, el cual fue aprobado mediante modificación de uso de suelo otorgado por el H. Ayuntamiento de Querétaro, actualmente al frente del predio se carece de guarniciones y banquetas.

8. Respecto al proyecto que se pretende desarrollar al interior del predio, el promovente presenta una propuesta esquemática en la que se observa una distribución de 32 lotes, que varían de 322.00 a 742. 964 m², concentrado en la colindancia noreste, generando el acceso a los mismos a través de una vialidad interna sobre la colindancia suroeste, cabe señalar que no se observó un área destinada a estacionamiento, por lo que en caso de que el H. Ayuntamiento apruebe lo solicitado, deberá dar cumplimiento con la normatividad vigente, así como lo referente al cumplimiento del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, que incluya la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad y uso, conforme a los parámetros asignados y a los lineamientos del Código Urbano del Estado de Querétaro y demás lineamientos aplicables en la materia.

9. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el predio en estudio se encuentra libre de construcción, no obstante cuenta con bardeo perimetral, al interior del mismo se observó únicamente la presencia de vegetación y matorrales de manera dispersa, el predio cuenta con frente a la Carretera Querétaro – San Miguel de Allende, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica de dos carriles en buen estado de conservación, sin servicios urbanos de infraestructura tales como banquetas, guarniciones y alumbrado público al frente del mismo, no obstante al frente de la parcela se cuenta con una línea de alta tensión de electricidad, misma que corre en sentido oriente – poniente.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio identificado como fracción 1 de la Parcela 118 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista con superficie de 20,000.00 m², identificada con la clave catastral 14 04 008 55 410 195; ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui., cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que se otorgue el cambio de uso de suelo de Habitacional

Mixto densidad Media Baja a uso de Industria Ligera (IL), así como la Modificación a la Normatividad por zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.65, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 1.0, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 18 %, así como la Altura máxima permitida a 14.00 metros, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades autorizar lo señalado y en caso de que se otorgue la autorización, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención permisos que requiera para la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- El propietario del predio debe dotar al predio con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del mismo a las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, así mismo y para su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Con la presente autorización no se aprueba la propuesta de proyecto presentada, por lo que es necesario que presente su proyecto ante la ventanilla única de gestión, debiendo presentar la documentación que le sea requerida para su revisión, y debiendo de dar cumplimiento a los reglamentos y a la normatividad por zonificación correspondiente.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con el Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por el 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 los parámetros normativos asignados en el Programa de Desarrollo Urbano de Querétaro.
- 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 notificación al área emisora del pase de caja correspondiente.
- En caso de que, con el cambio de uso de suelo, así como la modificación a la normatividad por zonificación aprobado por el H. Ayuntamiento genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta 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 del promotor, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el **considerando 11**, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “**...Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...**” La Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio **SAY/1769/2024**, de fecha 4 de septiembre de 2024, remitió a las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y de Movilidad el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones VIII y XVII, 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.

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

13. En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones VIII y XVII, de la Ley Orgánica Municipal para el 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, que **se considera viable el Cambio de Uso de Suelo, así como la Asignación de Parámetros Normativos para el predio identificado con clave catastral 14 04 008 55 410 195, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, al igual que en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, de este instrumento.”

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de septiembre del 2024, en el Punto 4, 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 el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera (IL), así como la Asignación de Parámetros Normativos para el predio identificado con clave catastral **14 04 008 55 410 195**, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con 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 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 sociedad 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 de la Propiedad del Estado de Querétaro, con cargo a la sociedad solicitante del acto administrativo, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el Transitorio Primero del presente Acuerdo.

CUARTO. Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, la sociedad solicitante 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 sociedad 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 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 11**, del presente Acuerdo

SEXTO. La sociedad solicitante debe dotar al predio con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del mismo a las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente

del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, del presente Acuerdo.

SÉPTIMO. La sociedad 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. Con la presente autorización no se aprueba la propuesta de proyecto presentada, por lo que es necesario que presente su proyecto ante la ventanilla única de gestión, debiendo presentar la documentación que le sea requerida para su revisión, y debiendo de dar cumplimiento a los reglamentos y a la normatividad por zonificación correspondiente.

NOVENO. 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 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 11**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO PRIMERO. La sociedad solicitante deberá garantizar 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 a la sociedad 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, Consejería Jurídica Municipal, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la persona moral denominada "GRUPO CCIMA", 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 10 DE SEPTIEMBRE DEL 2024, 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 23 de septiembre de 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el incremento de densidad para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 27 644 262, 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 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 de los escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento, ambos signados por el representante legal de la persona moral denominada “Concentradora de Servicios Delta, S.A de C.V.,” solicita el incremento de densidad para el predio urbano ubicado en Avenida de la Luz, Lote 92, Manzana IV, Etapa 4, Colonia Lomas de San Ángel, identificado con clave catastral 14 01 001 27 644 262, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **66/DAI/2025**.

9. Mediante la escritura pública número 5,857, de fecha 14 de septiembre de 2011, pasada ante la fe del licenciado Fernando Orihuela Carmona, notario público titular de la Notaría Pública número 134, en la ciudad de Morelia, Michoacán, se hace constar la constitución de la persona moral denominada “Concentradora de Servicios Delta S.A de C.V.,” debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad en Uruapan, bajo el número 17, tomo 131, libro de varios, en fecha 15 de febrero de 2013.

10. Se acredita la propiedad, mediante la escritura 55,601, de fecha 25 de septiembre de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Andrés Ugalde Rodríguez, notario público titular de la Notaría Pública número 4 de la Ciudad de San Juan del Río, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00577007/0005, de fecha 3 de diciembre de 2018.

11. Se acredita la personalidad del representante legal de la persona moral denominada “Concentradora de Servicios Delta S.A de C.V.,” mediante la escritura 1051, de fecha 15 de febrero de 2023, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Andrés Ugalde Rodríguez, notario público titular de la Notaría Pública número 4 de la Ciudad de San Juan del Río, Estado de Querétaro.

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 relacionado en el **considerando 13**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

13. A través del oficio **SAY/DAI/859/2025**, 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/0082/2025**, remite el dictamen técnico con folio **53/2025**, 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 Comercial y de Servicios densidad Muy Alta (CS-MAI).*

TRÁMITES

2. *La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el dictamen de uso de suelo con folio DUS202506139 de fecha 27 de junio de 2025.*

PROPUESTA:

3. *El solicitante manifiesta en su escrito de petición que pretende llevar a cabo en el predio un proyecto habitacional que considera el desarrollo de 54 viviendas distribuidas en dos edificaciones de cuatro niveles cada una, considerando para una edificación 22 viviendas para el predio denominado como torre 1 y para la edificación 2 denominada como torre 2 se consideran 32 viviendas, proponiendo un área de estacionamiento con capacidad para 55 vehículos y considerando 6 modelos diferentes de vivienda que presentan diferencias en cuanto a superficies, espacios y distribución de espacios en su interior.*

4. Conforme al uso de suelo con que cuenta el predio y al factor de densidad aplicable, se pueden ubicar en el terreno 38 viviendas, requiriendo el interesado 54 viviendas, lo que representa un incremento de 16 viviendas adicionales a las posibles a desarrollar

ENTORNO:

5. El predio se ubica en la esquina conformada por Avenida de La Luz en su colindancia norte y en su colindancia oriente con la calle Chulavista, vialidades desarrolladas en ambos casos a base de carpeta asfáltica. Avenida de La Luz cuenta con seis carriles a contraflujo, separados por un camellón central que alberga torres de alta tensión a lo largo del mismo que corren en sentido oriente a poniente, vialidad que a su vez sirve de conexión entre el libramiento sur-poniente y la carretera federal 57 en la sección conocida como 5 de febrero. Respecto a la calle Chulavista esta se encuentra en mal estado de conservación y carece de banquetas y guarniciones al frente del predio. Avenida de La Luz corresponde a una vialidad primaria que alberga actividades comerciales, de servicios y áreas de equipamiento e infraestructura además de contar con el paso de transporte público con frecuencia de servicio continuo. En la zona se cuenta con infraestructura y servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica y alumbrado público.

6. El predio se encuentra libre de construcción observando solamente la presencia de vegetación en su interior, encontrándose delimitado en su perímetro con malla.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera que el predio ubicado en Avenida de la Luz, lote 92 manzana IV Etapa 4 del Fraccionamiento Lomas de San Ángel, identificado con la clave catastral 14 01 001 27 644 262 y superficie de 2,624.79 m²; cuenta con condiciones de superficie y ubicación para que de así considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, se autorice el incremento de densidad de población para desarrollar 54 viviendas. No obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones, determinar respecto a lo solicitado y en caso de que se apruebe el desarrollo de las viviendas solicitadas, 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 y demás trámites 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.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener 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.
- 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.
- 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 a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia en beneficio del medio ambiente de la ciudad, o bien en la habilitación de espacios públicos, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, para lo cual debe presentar evidencia de cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo densidad de población y parámetros de construcción asignados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección Jurídica y Consultiva del Municipio de Querétaro.
- 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 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/1991/2025**, de fecha **17 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 el incremento de densidad para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 27 644 262, 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 3, Inciso 8, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA el incremento de densidad para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 27 644 262, 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, 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 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.

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 Felipe Carrillo Puerto 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 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;

C E R T I F I C O:

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 el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 28 890 001, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 30, 38 FRACCIONES II y VIII, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 12, 156 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 2225 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ARTÍCULO DÉCIMOSEXTO TRANSITORIO DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025; 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. Que el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano.
3. Que el artículo Décimosexto Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2025 dispone que, para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, podrá realizarse mediante pago en efectivo.
4. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el representante legal de la persona moral denominada “GRUPO INMOBILIARIO HERSO” S.A. de C.V., solicita la autorización para cubrir la obligación que tiene de donar al Municipio de Querétaro, conforme a lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto del predio urbano ubicado en Calle Obrero Mundial, Ejido San Miguel Carrillo, identificado con clave catastral 14 01 001 28 890 001, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; el cual cuenta con una superficie de 96,441.63 metros cuadrados, correspondiendo donar una superficie de 9,644.163 metros cuadrados, equivalente al 10% de la superficie total, por lo cual propone la transmisión de los siguientes lotes:
 - Fracción 2-A de la fracción 2 resultante de la subdivisión de la Parcela 35 Z-1 P 1/1, del Ejido de San Miguel Carrillo, ubicado en la Avenida Sakurajima sin número, con una superficie de 880.551 m2, identificado con clave catastral 140100128890297.
 - Fracción 2-B de la fracción resultante de la subdivisión de la Parcela 35 Z-1 P 1/1, del Ejido de San Miguel Carrillo, ubicado en la Avenida Sakurajima sin número, con una superficie de 5,500.00 m2, identificado con clave catastral 140100128890298.

Radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **078/DAI/2025**.

5. Mediante escritura pública número 1,527, de fecha 20 de mayo de 2015, pasada ante la fe del licenciado Armando Gilbert Manzano Alba, notario público titular de la notaría pública número 141, de la demarcación notarial de Michoacán de Ocampo, Estado de Morelia, se hizo constar la constitución de la sociedad mercantil denominada “HOGARES HERSO SAN BERNABE DE LA CANTERA, S.A. de C.V.”, cuyo testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Morelia, bajo el folio inmobiliario 22768/1, el día 09 de junio de 2015.

6. Por medio de la escritura pública número 3,617, de fecha 14 de octubre de 2021, pasada ante la fe del licenciado Armando Gilbert Manzano Alba, notario público titular de la notaría pública número 141, de la demarcación notarial de Michoacán de Ocampo, Estado de Morelia, se hizo constar la protocolización de Acta de Asamblea Extraordinaria en la que se aprobó el cambio de razón social a “GRUPO INMOBILIARIO HERSO” S.A. de C.V., cuyo testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Morelia, bajo el folio mercantil 22768, el día 20 de octubre de 2021.

7. A través de la escritura pública número 3,631, de fecha 22 de octubre de 2021, pasada ante la fe del licenciado Armando Gilberto Manzano Alba, notario público titular de la notaría pública número 141, de la demarcación notarial, de la ciudad de Michoacán de Ocampo, Estado de Morelia, se acredita la personalidad del promovente.

8. Derivado de lo anterior, mediante oficio SAY/DAI/874/2024, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Administración, llevar a cabo los trámites necesarios con el objeto de realizar el avalúo correspondiente para determinar el valor comercial respecto del 10% de área de donación, monto a pagar por el solicitante, dependencia que dio contestación a la petición referida, a través del oficio DAPSI/1837/2025, remitiendo la siguiente documentación:

- a)** Avalúo número C025588, de fecha 27 de agosto de 2025, realizado por el M. en V. Arq. Federico H. Alcocer Sánchez, Tasador número 75, con el objeto de estimar el valor comercial de una superficie de 9,644.163 metros cuadrados, el cual arroja un valor comercial de \$20'003,538.00 (Veinte millones tres mil quinientos treinta y ocho pesos 00/100 M.N).
- b)** Copia simple del oficio DC/CAC/6230/2025, mediante el cual el M.V.B. Sergio Alberto Mireles Ugalde, Director de Catastro, informa que el avalúo contiene los requisitos estipulados en el artículo 21 de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro.

9. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, el representante legal de la persona moral denominada “GRUPO INMOBILIARIO HERSO” S.A. de C.V., propone transmitir al Municipio de Querétaro los lotes identificados como Fracción 2-A de la fracción 2 resultante de la subdivisión de la Parcela 35 Z-1 P 1/1, del Ejido de San Miguel Carrillo, ubicado en la Avenida Sakurajima sin número, con una superficie de 880.551 m2, identificado con clave catastral 140100128890297 y Fracción 2-B de la fracción resultante de la subdivisión de la Parcela 35 Z-1 P 1/1, del Ejido de San Miguel Carrillo, ubicado en la Avenida Sakurajima sin número, con una superficie de 5,500.00 m2, identificado con clave catastral 140100128890298.

10. Derivado de lo anterior, con fecha 11 de agosto de 2017, el solicitante tramitó y obtuvo la Licencia de Subdivisión de predios número FUS201700286, para la Parcela 35 Z-1 P1/1, del Ejido San Miguel Carrillo, el cual se divide en cinco fracciones, así mismo a través de la Licencia de Subdivisión de predios número FUS202500031, de fecha 24 de febrero de 2025, el predio antes mencionado en su Fracción 2 se subdivide en 3 fracciones quedando como: Fracción 2-A: 850.551 m2, Fracción 2-B: 5,500.00 m2 y Fracción 2-C: 9,786.763 m2.

11. Por medio de la escritura pública número 129,926, de fecha 19 de junio de 2025, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Esquivel Macedo, notario público titular de la notaría pública número 8, de ésta demarcación notarial, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la propiedad del predio identificado como Fracción 2-A de la fracción resultante de la subdivisión de la parcela 35 Z-1 P 1/1, del Ejido San Miguel Carrillo, ubicado en la Avenida Sakurajima sin número, con una superficie de 880.551 m2, identificado con clave catastral 140100128890297, cuyo testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, bajo el folio inmobiliario 733776/2, el día 18 de agosto de 2025.

12. Mediante escritura pública número 129,927, de fecha 19 de junio de 2025, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Esquivel Macedo, notario público titular de la notaría pública número 8, de ésta demarcación notarial, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la propiedad del predio identificado como Fracción 2-B de la fracción resultante de la subdivisión de la parcela 35 Z-1 P /1, del Ejido San Miguel Carrillo, ubicado en la Avenida Sakurajima sin número, con una superficie de 5,500.00 m2, identificado con clave catastral 140100128890298, cuyo testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, bajo el folio inmobiliario 733777/2, el día 18 de agosto de 2025.

13. Mediante oficio SAY/DAI/967/2025, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios adscrita a la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Administración, realizar los trámites correspondientes a efecto de que se emita el Avalúo comercial, por un perito colegiado, debiendo validar los valores que se indiquen en el mismo por la Dirección Municipal de Catastro, respecto de los predios identificados como Fracción 2-A de la fracción 2 resultante de la subdivisión de la Parcela 35 Z-1 P 1/1, del Ejido de San Miguel Carrillo, ubicado en la Avenida Sakurajima sin número, con una superficie de 880.551 m2, identificado con clave catastral 140100128890297 y Fracción 2-B de la fracción resultante de la subdivisión de la Parcela 35 Z-1 P 1/1, del Ejido de San Miguel Carrillo, ubicado en la Avenida Sakurajima sin número, con una superficie de 5,500.00 m2, identificado con clave catastral 140100128890298, dependencia que da contestación a la petición referida y remite el similar DAPSI/1838/2025, anexando la siguiente documentación:

- a) Avalúo del predio ubicado en la Fracción 2-A de la fracción 2 resultante de la subdivisión de la Parcela 35 Z-1 P 1/1, del Ejido de San Miguel Carrillo, ubicado en la Avenida Sakurajima sin número, con número C021944, de fecha 28 de agosto de 2025, realizado por el M.C. Ing. Francisco José Flores Ramos, Perito Valuador con Registro de Gobierno del Estado de Querétaro número 74, el cual arroja un valor de \$2'573.800.00 (Dos millones quinientos setenta y tres mil ochocientos pesos, 00/100 Moneda Nacional).
- b) Avalúo del predio ubicado en la Fracción 2-B de la fracción resultante de la subdivisión de la Parcela 35 Z-1 P 1/1, del Ejido de San Miguel Carrillo, ubicado en la Avenida Sakurajima sin número, con número C021945, de fecha 28 de agosto de 2025, realizado por el M.C. Ing. Francisco José Flores Ramos, Perito Valuador con Registro de Gobierno del Estado de Querétaro número 74, el cual arroja un valor de \$16'951,000.00 (Dieciséis millones novecientos cincuenta y un mil pesos, 00/100 Moneda Nacional).
- c) Oficio número DC/CAC/6230/2025, mediante el cual el M.V.B. Sergio Alberto Mireles Ugalde, Director de Catastro, informa que el avalúo contiene los requisitos estipulados en el artículo 21 de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro, así mismo no formuló observaciones al valor estipulado en el mismo.

14. En este sentido, el representante legal de la persona moral denominada "GRUPO INMOBILIARIO HERSO" S.A. de C.V., manifiesta su voluntad para cubrir la obligación que tiene de donar al Municipio de Querétaro, respecto de lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, respecto de la unidad condominal ubicada en el Ejido San Miguel Carrillo, identificado con la clave catastral 14 01 001 28 890 001, transmitiendo al Municipio de Querétaro los predios identificados como las fracciones "2-A y 2-B", resultantes de la subdivisión de la Fracción 2 de la subdivisión de la Parcela 35 Z-1 P 1/1, del Ejido de San Miguel Carrillo, con un valor comercial de \$20'003,538.00 (Veinte millones tres mil quinientos treinta y ocho pesos, 00/100 Moneda Nacional) como se desprende del considerando 8, inciso a) del presente Acuerdo, así como a cubrir en efectivo la diferencia del valor que resulte de la obligación antes mencionada.

15. Derivado de lo anterior, mediante oficio SAY/DAI/0874/2025, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, recibándose en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio SDU/DAFI/DV/0119/2025, a través del cual se remite el dictamen técnico con folio 061/2025; del que 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 el que se pretende llevar a cabo el desarrollo habitacional cuenta con uso de suelo Habitacional densidad Media (H-Md) en la parte central del predio y el frente del predio en su colindancia oriente cuenta con uso de suelo Habitacional Mixto Medio densidad Media (HMM-Md).

2. Los predios propuestos para ser recibidos en donación cuentan con uso de suelo Habitacional Mixto Medio densidad Media (HMM-Md).

3. De conformidad con el capítulo tercero, artículo 156 establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, señala que, en todos los desarrollos inmobiliarios, el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento (10%) de la superficie total del predio por concepto de donación para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne. Así mismo, el inciso III del párrafo octavo del citado artículo, señala que en el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio, que, para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar el valor de la misma totalmente urbanizada.

TRÁMITES:

4. Con fecha 31 de agosto de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de uso de suelo DUS202308175, para el predio en el que se llevará a cabo el desarrollo habitacional, el cual autoriza una unidad condominal con 9 condominios.

PROPUESTA:

5. Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el Ingeniero Erick Rabindrenath García Álvarez hace referencia que pretende otorgar en donación dos predios que cuentan con superficie de 850.551 m² y 5,500.00 m² cada uno de ellos, conformando en conjunto una superficie total de 6,350.551 m². No obstante el predio cuenta con una superficie de 96,441.63 m², derivado de lo cual y conforme a lo referido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, le correspondería al promotor transmitir en donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 9,644.163 m², lo que es equivalente al 10% de la superficie total del terreno en el que se pretende llevar a cabo el desarrollo habitacional, por lo que aun quedaría una superficie de 3,013.612 m² por transmitir.

ENTORNO:

6. Los predios propuestos a ser otorgados en donación, se localizan al oriente del predio en el que se pretende llevar a cabo el desarrollo habitacional. Cuentan con frente a la calle denominada Obrero Mundial la cual en su arroyo vehicular se genera a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación además de contar con banquetas y guarniciones de concreto al frente del predio, la zona cuenta con infraestructura y servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público y el servicio de transporte con frecuencia esporádica en la zona. En las inmediaciones al predio, se localizan diversos asentamientos humanos que en algunos de sus casos se han regularizado de manera paulatina como son El Paraíso, Ampliación Loma Bonita, Luis Donaldo Colosio entre otros, en los que predomina la vivienda de tipo popular, así como lotes destinados a actividades comerciales y de servicios de primer contacto principalmente. En la zona se cuenta con déficit de áreas de equipamiento urbano, recreación y esparcimiento.

Los predios propuestos para ser donados en favor del Municipio de Querétaro se encuentran libres de construcción y cuentan con vegetación en su interior.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que los predios propuestos a otorgar en donación, identificados con las claves catastrales 14 01 001 28 890 297 Y 14 01 001 28 890 298 a fin de dar cumplimiento al artículo 156 del código urbano del estado de Querétaro respecto al 10 % que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del municipio de Querétaro por un desarrollo habitacional que se pretende llevar a cabo cercano al área propuesta, cuentan con condiciones de ubicación y superficie para que sean recibidos en donación a fin de contar con espacios que puedan ser destinados y habilitados para llevar a cabo espacios de equipamiento, recreación y esparcimiento en beneficio de los habitantes de la zona, ante la carencia de este tipo de espacios en las inmediaciones, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades determinar al respecto y en caso de aprobarse la donación, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Toda vez que el predio propuesto a transmitir, cuenta con una superficie menor a la que debe ser transmitida, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 156 capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, se recomienda que el solicitante se coordine con personal de la Secretaría de Administración, a fin de que se realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, en donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validado por la Dirección de Catastro y en caso de que existan diferencias en valor y este sea menor, se determine la manera en que se cubrirá la diferencia económica llevando a cabo los avalúos correspondientes respecto al predio en el que se pretende llevar a cabo el desarrollo habitacional del cual tiene la obligación de transmitir al municipio, así como del predio propuesto a donar, a fin de que se determinen sus valores y en caso de que existan diferencias, el promovente debe garantizar el medio a través del cual se cubrirá la diferencia, siendo responsabilidad del solicitante el solventar el costo que los avalúos generen.
- Para la ejecución de los avalúos, estos se deben considerar a valor comercial y deben ser emitidos por un perito valuador colegiado y con registro, debiendo ser validados en cuanto a sus valores por la Dirección de Catastro Municipal.
- A fin de determinar la procedencia jurídica de la autorización para recibir en pago las superficies propuestas por los promotores, es necesario que a través de la Oficina del Abogado General se emita la viabilidad de procedencia jurídica.
- Realizar el trámite para la transmisión a favor del Municipio de Querétaro y mediante escritura pública las superficies propuestas en donación, para lo cual se deben coordinar los promoventes con la Secretaría de Administración, así como con la Oficina del Abogado General, en un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la autorización haciendo notar que de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Se otorga un plazo no mayor a 6 meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se dé inicio con los trámites correspondientes.
- Es facultad del solicitante, 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 donación propuesta y 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.
- 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 y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- 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...."

16. De lo anteriormente expuesto se desprende que el solicitante, dará cumplimiento a la obligación de transmitir al Municipio de Querétaro, respecto de lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, referente a la unidad condominal identificada con clave catastral 14 01 001 28 890 001, ubicada en el Ejido San Miguel Carrillo, transmitiendo a favor del municipio los predios identificados como las fracciones "2-A y 2-B", resultantes de la subdivisión de la Fracción 2 de la subdivisión de la Parcela 35 Z-1 P 1/1, del Ejido de San Miguel Carrillo, y la diferencia del valor en efectivo.

17. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento las solicitudes de referencia y una vez integrado el expediente el cual incluye los oficios referidos de las Secretarías de Administración, de Desarrollo Urbano y la Dirección de Catastro, 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/1992/2025, de fecha 17 de septiembre de 2025, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II y 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:... ”

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

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...*”

18. En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones II y VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, 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 Autorización para el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 28 890 001, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor**, lo anterior de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 15** del presente Instrumento.

Por lo anteriormente expuesto y en términos del artículo décimosexto transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025 y del artículo 2225, del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador y con base en la información proporcionada por las Secretarías de Administración, de Desarrollo Urbano y la Dirección de Catastro y sus áreas técnicas, así como el análisis, estudio y dictamen técnico, realizado por las mismas, se acepta la donación de los predios identificados como las fracciones “2-A y 2-B”, resultantes de la subdivisión de la Fracción 2 de la subdivisión de la Parcela 35 Z-1 P 1/1, del Ejido de San Miguel Carrillo, respecto al área de donación correspondiente al 10% que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, así como el pago en efectivo de la diferencia respecto de la unidad condominal identificada con clave catastral 14 01 001 28 890 001; y de conformidad con lo estipulado en los artículos 14, 28, 34 y 36 del Reglamento interior del Ayuntamiento, las Comisiones de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, someten 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 II, inciso 4, del Orden del Día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 28 890 001, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye a la Dirección Jurídica y Consultiva, a la Secretaría de Administración, así como al solicitante para que lleven a cabo los trámites necesarios para la formalización del contrato de donación en escritura pública a favor del Municipio de Querétaro, respecto del predio objeto del presente Acuerdo, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el entendido que todos los gastos, derechos, impuestos y aprovechamientos serán cubiertos por el solicitante y deberá remitir una copia de las constancias que así lo acrediten a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor de 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración, a la Secretaría de Finanzas, a través de la Dirección de Catastro y al solicitante para que, en caso de ser necesario, realicen todos los trabajos técnicos correspondientes,

entiéndase deslinde catastral, levantamiento topográfico, subdivisiones, fusiones, avalúos y/o cualquier otro que sea necesario para cumplir con el objeto de la presente donación, a costa del solicitante.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración a llevar a cabo el procedimiento correspondiente para dar de alta en el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del Municipio de Querétaro, los predios objeto del presente Acuerdo, con la finalidad de que se patrimonialicen, así como llevar el control y registro actualizado de los bienes municipales.

QUINTO. SE AUTORIZA al solicitante a cubrir en efectivo, la diferencia del valor que resulte de los valores referidos en el considerando 8 inciso a) y en el considerando 13 incisos a) y b), de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

SEXTO. El promovente deberá solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se depositará el monto correspondiente, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo, lo anterior de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

SÉPTIMO. El pago que se acepta cubrir en efectivo autorizado en el presente Acuerdo, será destinado para la adquisición y/o rehabilitación de áreas verdes.

OCTAVO. 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 15** del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

NOVENO. 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 del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

DÉCIMO. El solicitante deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización; el incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes impuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al procedimiento de revocación del mismo.

TRANSITORIOS:

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su 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 del solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, lo anterior previo pago acreditado mediante recibo oficial del Municipio de Querétaro de los impuestos, contribuciones de mejoras, derechos, productos, aprovechamientos y/o cualquier otro ingreso que se derive de la presente autorización.

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 Finanzas, Secretaría de Gobierno, Secretaría de Administración, Dirección Jurídica y Consultiva, Secretaría de Desarrollo Urbano, Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, Dirección de Ingresos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Protección Civil, Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor y notifique al solicitante 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;

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 el cumplimiento al 10% del área de donación derivado del proyecto ubicado en los predios urbanos identificados con claves catastrales 14 01 001 41 180 003 y 14 01 001 41 090 006, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 30, 38 FRACCIONES II y VIII, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 12, 156 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 2225 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ARTÍCULO DÉCIMOSEXTO TRANSITORIO DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025; 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. Que el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano.

3. Que el artículo Décimosexto Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2025 dispone que, para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, podrá realizarse mediante pago en efectivo.

4. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el representante legal de las personas morales denominadas “MOMENTUM GRUPO EMPRESARIAL 30 M” S.A. DE C.V., “GOYEN INMOBILIARIA” S.A. de C.V., y “WTC MOMENTUM JURQUILLA” S.A. de C.V., solicita la autorización para cubrir la obligación que tiene de donar al Municipio de Querétaro, conforme a lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto del proyecto que se ubica en los predios identificados con claves catastrales 14 01 001 41 180 003 y 14 01 001 41 090 006, Delegación Municipal Epigmenio González, los cuales cuentan con una superficie de 5000 metros cuadrados, y 6198.880 metros cuadrados respectivamente, correspondiendo donar una superficie de 1,119.88 metros cuadrados, equivalente al 10% de la superficie total, por lo cual propone la transmisión del lote ubicado en Circuito Moisés Solana, S/N, Fraccionamiento Prados del Mirador, con superficie de 1000 metros cuadrados, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández identificado con clave catastral 14 01 001 17 186 001, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **130/DAI/2023**.

5. La persona moral denominada “GOYEN INMOBILIARIA” S.A de C.V., acredita su constitución mediante la escritura pública 88,958, de fecha 28 de mayo de 2007, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Esquivel Macedo,

Notario Público titular de la notaría pública número 8 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el número de folio mercantil electrónico 33395 en fecha 25 de junio de 2007.

6. La persona moral denominada “WTC MOMENTUM JURIQUELLA” S.A de C.V., acredita su constitución mediante la escritura pública 19,399, de fecha 30 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del licenciado Arturo Maximiliano García Pérez, notario público adscrito de la notaría pública número 18 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el número de folio mercantil electrónico N-2017024155, en fecha 09 de marzo de 2017.

7. La persona moral denominada “MOMENTUM GRUPO EMPRESARIAL 30 M” S.A de C.V., acredita su constitución mediante la escritura pública 14,091, de fecha 10 de julio de 2008, pasada ante la fe del licenciado Oscar Alfredo Caso Barrera Vázquez, notario público de la notaría pública número 17 del Estado de México, Tlalnepantla de Baz, documento debidamente inscrito bajo el folio mercantil electrónico 18211*9 en fecha 12 de octubre de 2008.

8. Mediante los instrumentos públicos números 26,172, de fecha 09 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Cholula Guasco, Notario Público Adscrito de la notaría pública número 2 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, y 14,091 de fecha 10 de julio de 2008, pasada ante la fe del licenciado Oscar Alfredo Caso Barrera Vázquez, notario público de la notaría pública número 17 del Estado de México, Tlalnepantla de Baz, documento debidamente inscrito bajo el folio mercantil electrónico 18211*9 en fecha 12 de octubre de 2008 se acredita la personalidad del promovente.

9. Mediante escritura pública número 94,182, de fecha 8 de septiembre de 2009, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Esquivel Macedo notario público titular de la notaría pública número 8 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la propiedad del inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 41 180 003, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en el folio inmobiliario 334265/2, el día 2 de diciembre de 2009.

10. Mediante escritura pública número 35, 746, de fecha 10 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del licenciado Rodrigo Díaz Castañares, notario público titular de la notaría pública número 6 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la propiedad del inmueble en estudio identificado con clave catastral 14 01 001 17 186 001, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 169372/8, en fecha 13 de enero de 2015.

11. Mediante escritura pública número 20,767, de fecha 21 de agosto de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Público adscrito de la notaría pública número 18 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la propiedad del inmueble en estudio identificado con clave catastral 14 01 001 41 090 006, a favor de la persona moral “WTC MOMENTUM JURIQUELLA” S.A. de C.V., la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 567332, en fecha 05 de octubre de 2017.

12. Derivado de lo anterior, mediante oficio SAY/DAI/1273/2023, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, recibándose en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio SEDES/DDU/COU/519/2024, a través del cual se remite el dictamen técnico con folio 070/24; del que se desprende lo siguiente:

“Mediante escritos dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. José Orozco Lima; Apoderado Legal de “Momentum, Grupo Empresarial 30M” S.A. de C.V., Sociedad que a su vez es Apoderada Legal de “Goyen Inmobiliaria” S.A. de C.V. y “WTC Momentum JuriqueLLa” S.A. de C.V., solicita la autorización para el pago de la obligación que se tiene de acuerdo al Artículo 156 del Código Urbano, en los inmuebles identificados con las claves catastrales 14 01 001 41 090 006 y 14 01 001 41 180 003, cubriendo dicho monto con el inmueble identificado con la clave catastral 14 01 001 17 186 001 y liquidando en efectivo el remanente que exista aun considerando el predio antes citado, mencionando que de ser necesario.

Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156, Capítulo III del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir al Municipio de Querétaro, la propiedad y el dominio del 10% de la superficie total del predio, por la autorización de un desarrollo que se pretende llevar a cabo, bajo régimen de propiedad en condominio

ANTECEDENTES:

1. A través de la escritura pública 88,958 de fecha 28 de mayo de 2007, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular número 08 de la Demarcación Notarial de Querétaro, comparecen los señores Eusebio Ángel Goyeneche González y María de Lourdes Correa Casarín, con el objeto de formalizar la constitución de una Sociedad Mercantil en forma de Anónima de Capital Variable denominada "Goyen Inmobiliaria". Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil electrónico 33,395 de fecha 25 de junio de 2007.

2. Mediante la escritura 14,091 de fecha 10 de julio de 2008, documento pasado ante la fe del Lic. Oscar A. Caso Barrera V., Notario Público Número 17 del Estado de México, comparecen los señores José Orozco Lima y Omar Orozco Lima, con el objeto de formalizar la constitución de una Sociedad Mercantil en forma de Anónima de Capital Variable denominada "Momentum, Grupo Empresarial 30M", señalando en la Cláusula Transitoria Segunda que la sociedad queda administrada por un Administrador Único, designando para tal efecto al señor José Orozco Lima; la presente escritura se encuentra registrada en el instituto de la función registral del estado de México del Municipio de Tlalnepantla y Atizapán bajo el folio mercantil no. 18211*9 de fecha 12 de octubre de 2008.

3. Por medio de la escritura 94,182 de fecha 08 de septiembre de 2009, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo notario titular de la Notaría Pública número 8 de esta demarcación notarial, como parte vendedora comparece el Municipio de Querétaro, representado por el Presidente Municipal C. Javier Vázquez Ibarra, el Secretario del Ayuntamiento Lic. J. Apolinar Casillas Gutiérrez, la Síndico Municipal Lic. María Dolores Andrade Cruz, el Secretario de Finanzas Ing. Miguel Martínez Moyano y como parte compradora, la sociedad denominada Goyen Inmobiliaria S.A. de C.V., representada por el señor Eusebio Ángel Goyeneche González, en su carácter de Administrador Único, con el fin de Protocolizar los siguientes actos: el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de noviembre de 2008, relativo a la autorización de enajenación del predio propiedad municipal correspondiente a la Parcela 1407-7 P1/1 del Ejido Jurica, ubicado en la Carretera Federal 57 (Querétaro-

4. San Luis Potosí) km 13 en la Delegación Municipal Epigmenio González; el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de noviembre de 2009, relativo a la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de noviembre de 2008 autorización de enajenación del predio propiedad municipal correspondiente a la Parcela 140 7-7 P1/1 del Ejido Jurica Ubicada en la Carretera Federal 57 [Querétaro-San Luis Potosí) km 13 en la Delegación Municipal Epigmenio González la Autorización de Subdivisión respecto de la Parcela 1407-7 P1/1 del Ejido Jurica ubicada en la Carretera Federal 57 (Querétaro-San Luis Potosí) km 13 en la Delegación Municipal Epigmenio González; la Autorización de Subdivisión respecto de la Parcela 140 7-7 P1/1 del Ejido Jurica ubicada en la Carretera Federal 57 (Querétaro-San Luis Potosí) km 13 en la Delegación Municipal Epigmenio González; y por último el Contrato de Compraventa que celebran de una parte el Municipio de Querétaro, representado por el Presidente Municipal C. Javier Vázquez Ibarra, el Secretario del Ayuntamiento Lic. J. Apolinar Casillas Gutiérrez y la Síndico Municipal Lic. María Dolores Andrade Cruz, y de la otra parte, la sociedad denominada Goyen Inmobiliaria S.A. de C.V., representada por el señor Eusebio Ángel Goyeneche González, en su carácter de Administrador Único, respecto de dos fracciones derivadas de la subdivisión de la Parcela 140 7-7 P1/1 del Ejido Jurica, identificadas como Fracción 1 y Fracción 2 con superficies de 5,000.00 m2 respectivamente y con la clave catastral 14 01 001 65 232 161. Documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

Conforme a lo señalado en la escritura anteriormente referido, el predio que forma parte de este estudio se identifica como Fracción 1 de la Parcela 140 7-7 P1/1 del Ejido Jurica y cuenta con una superficie de 5,000.00 m2 y se identifica con la clave catastral 14 01 001 65 232 161. No obstante, de conformidad a lo indicado en el comprobante de pago del impuesto predial vigente de fecha 30 de enero de 2021, el predio cuenta con la clave catastral 14 01 001 41 180 003, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento, destacando que actualmente la clave catastral referida conforme a la base de datos de la Dirección de Catastro Municipal, cuenta con una superficie de 508.97 m2.

4. De conformidad con la escritura pública 26,172 de fecha 9 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, notario público adscrito a la Notaría Pública número 2 de esta demarcación notarial de la que es titular el Lic. Jesús Delfino Garduño Salazar, comparece la Sociedad Mercantil denominada "Goyen Inmobiliaria", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en su acto por el administrador único el Sr. Eusebio Ángel Goyeneche González, y manifiesta que viene a otorgar y al efecto otorga el poder general para pleitos y cobranzas, y actos de administración en favor de la Sociedad Mercantil denominada "Momentum Grupo Empresarial 30M", Sociedad Anónima de Capital Variable representada a su vez por su apoderado legal el señor José Orozco Lima, declarando que manifiesta el pleno dominio y posesión de la fracción 1 derivada de la Parcela 1407-7 P1/1 del Ejido Jurica en el Municipio de Querétaro, con superficie 5,000.00 m2, con clave catastral 1401 001 65232 161.

5. Mediante la escritura pública 35,746 de fecha 10 de noviembre de 2014, pasado ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, notario público titular de la Notaría Pública número 06 del Distrito Judicial del Estado de Querétaro, se hace constar el Contrato de Compraventa bajo la modalidad Ad Corpus, que celebran de una parte la Sociedad Mercantil denominada "Las Cervezas Modelo del Bajío" S. de R.L. de C.V., representada en este acto por su apoderado especial el señor Juan Manuel Castillo Estrada, y de la otra parte la Sociedad Mercantil denominada "Momentum Grupo Empresarial 30M" S.A. de C.V., representada en este acto por su Administrador Único el señor José Orozco Lima, respecto del inmueble ubicado en Circuito Interior del Centro Expositor, Fraccionamiento Adyacente al Centro Expositor en el Municipio

de Querétaro. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario 00169372 de fecha 13 de enero de 2015.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad anteriormente mencionada, el predio en comento se ubica en Circuito Interior del Centro Expositor, Fraccionamiento Adyacente al Centro Expositor y cuenta con una superficie de 1,000.00 m² y con clave catastral 14 01 001 17 186 001. No obstante, de conformidad a lo indicado en el comprobante de pago del impuesto predial vigente de fecha 28 de enero de 2021, el predio cuenta con Ubicación en Circuito Moisés Solana s/n Fraccionamiento Prados del Mirador.

5. A Través de la escritura pública 19,399 de fecha 30 de septiembre 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, notario público adscrito a la Notaría Pública 18 de la Demarcación Notarial de Querétaro, comparecen la Sociedad "Al-Terra Inversiones" S.A. de C.V., representada por el señor Francisco Javier Sánchez Hernández, la sociedad "Momentum Grupo Empresarial 30M™ S.A. de C.V. representada por la señora Bertha Patricia Ramírez Juárez, la sociedad "Representaciones Lumico" S.A. de C.V. representada por el señor Luis Miguel Corea Casarín, la sociedad "Goyen Inmobiliaria" S.A. de C.V. representada por el señor Eusebio Ángel Goyeneche González, las señoras Olivia Arrieta Salazar y María Alejandra Daza Covarrubias, los señores Jesús Alberto Sánchez Hernández, todos por su propio derecho, a efecto de constituir una Sociedad Mercantil en forma de Andima de Capital Variable denominada "WTC Momentum Juriquilla", señalando en la Cláusula Transitoria Quinta la designación de los apoderados de la sociedad a los señores Luis Miguel Correa Casarín, Francisco Javier Sánchez Hernández, Jesús Alberto Sánchez Hernández, Nicolás López Waisman, José Orozco Lima, Eusebio Ángel Goyeneche González, Olivia Arrieta Salazar, María Alejandra Daza Covarrubias y Bertha Patricia Ramírez Juárez. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el número de control interno 201700044599 de fecha 09 de marzo de 2017.

7. Por medio de la escritura 20,767 de fecha 21 de agosto de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, notario público adscrito a la Notaría Pública 18 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar el Contrato de Compraventa que celebran, por una parte los señores Francisco Javier Sánchez Hernández, Olivia Arrieta Salazar, Jesús Alberto Sánchez Hernández, María Alejandra Daza Covarrubias y Nicolás López Waisman, este último representado por la señora María Alejandra Daza Covarrubias, y de la otra la sociedad mercantil denominada "WTC Momentum Juriquilla" S.A. de C.V., representada en este acto por los señores Luis Miguel Correa Casarín, Bertha Patricia Ramírez Juárez y María Alejandra Daza Covarrubias, en su carácter de Apoderados A, B y C, respecto de la Fracción 1 de la Parcela 291 7-7- P1/1 del Ejido Jurica, en el Municipio de Querétaro. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00567332/0005 de fecha 05 de octubre de 2017.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad anteriormente referida, el predio citado cuenta con una superficie de 6,201.65 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 001 41 090 006.

8. Cabe hacer mención que mediante oficio DC/AFC/2616/2024, emitido por la Dirección de Catastro Municipal, emite un oficio aclaratorio respecto a la clave catastral 1401 001 41 118 003 que amparaba una superficie de 5,000 m² y en el cual se hace referencia que con fecha 13 de abril del año 2023, en la base de datos alfanumérica de la Dirección de Catastro, se dio de alta la unidad condominal "Momentum Juriquilla", protocolizada con base a la escritura pública 36,261 de fecha 8 de febrero de 2022, la cual fue pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Notario Público Titular de la Notaría Número 2 de la demarcación notarial de Querétaro, derivado de lo cual se señala que la clave catastral 14 01 001 41 118 003 resultaron las siguientes claves catastrales, 14 01 001 41 180 998 con superficie de 4,031.15 m², 14 01 001 41 180 997 con superficie de 459.88 m² y la clave catastral 14 01 001 41 180 003 con superficie de 508.97 m², las cuales conforman la superficie origen de 5,000.00 m².

9. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19 el 19 de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan de Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que el predio identificado como Fracción 1 de la Parcela 291 7-7 P1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 6,201.65 m² y clave catastral 14 01 001 41 090 006, se encuentra localizado en una fracción con una superficie aproximada de 2,081.59 m² en uso de Espacio Abierto (EA), otra fracción con una superficie aproximada de 1,257.39 m² en Cuerpo de Agua, otra fracción con una superficie aproximada de 2,686.81 m² señalada como Vialidad propuesta, y el resto del predio con una superficie aproximada de 175.86 m² en uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

Sin embargo, mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de noviembre de 2017, y publicado en la Gaceta Municipal número 60, Tomo I de fecha de 23 de enero de 2018, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo a Comercial y de Servicios (CS), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.8, para el predio identificado como Fracción 1 de la Parcela 291 7-2 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.

10. De consulta al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano 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" Núm. 74 el día 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1º de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 000001 14/0001, se verificó que los predios identificados con las claves catastrales 140100141090006 y 140100141180003 en los que se llevó a cabo el proyecto del cual pretende otorgar la donación, cuentan con un uso de suelo Comercial y Servicios (CS).

11. De igual manera, una vez consultado Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano 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" Núm. 74 el 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 000001 14/0001, indica que el predio ubicado en Circuito Moisés Solana s/n Fraccionamiento Prados del Mirador, se encuentra localizado en una zona con uso de suelo de Equipamiento.

12. De conformidad con el Capítulo Tercero, Artículo 156 establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, señala que en todos los desarrollos inmobiliarios, el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento (10%) de la superficie total del predio por concepto de donación para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne. Así mismo, el Inciso III del Párrafo Octavo del citado Artículo, señala que en el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio, que, para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada.

13. De igual manera y con fundamento en lo establecido en el transitorio artículo decimoséptimo de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, señala que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización del H. Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.

14. Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición y con base en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, el promotor solicita cubrir el monto equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación por concepto de autorización del desarrollo bajo régimen de propiedad en condominio denominado "Momentum Juriquilla", ubicado en los predios en Avenida Paseo de la República s/n, Ejido Jurica, con el valor del predio ubicado en Moisés Solana s/n fraccionamiento Prados del Mirador, liquidando en efectivo el remanente que exista aun contemplando el predio antes citado, mencionando en su petición que de ser necesario, su representada puede llevar a cabo la demolición de las construcciones existentes en dicho predio en un plazo prudente que la Autoridad determine.

Por lo cual, considerando que los predios en donde se llevó a cabo el desarrollo cuentan con una superficie conjunta de 11,201.65 m², derivado de lo cual y conforme a lo referido en el Artículo 156, Capítulo III del Código Urbano del Estado de Querétaro, le corresponde al promotor transmitir en donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 1,120.165 m², lo que es equivalente al 10% de la superficie total del terreno en el que se llevó a cabo el desarrollo del proyecto en condominio.

15. Para lo anterior y con la finalidad de determinar el valor a cubrir, es necesario que a través de la Secretaría de Administración se realicen los avalúos correspondientes a valor comercial respecto a la superficie que se debe transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, avalúos que deben ser emitidos por un perito valuador colegiado, a fin de determinar la equivalencia de valores de los predios.

16. La Fracción 1 de la Parcela 291 7-7 P1/1 y la Fracción 1 de la Parcela 140 7-7 P1/1, ambas del Ejido Jurica, predios en los que se desarrolló el proyecto bajo régimen de propiedad en condominio denominado "Momentum Juriquilla", se localizan al noroeste de la Delegación Municipal Epigmenio González en una zona en proceso de desarrollo, destacando que ambos predios cuentan con frente a la Carretera Federal 57 en su trayecto Querétaro - San Luis Potosí, en una sección a la que se le denomina como Paseo de La Republica, vialidad de carácter regional, desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, estando desarrollada en doce carriles de circulación distribuidos en ambos sentidos, seis carriles destinados para alta velocidad y seis carriles para circulaciones laterales, que debido a la conectividad y a las características con que cuenta, ha generado que en su trayecto, se establezcan actividades comerciales, de servicios de alta intensidad, así como de usos industriales, destacando que se han establecido de manera gradual proyectos de impacto regional, lo que ha modificado los requerimientos de la zona y por ende ha regenerado la imagen urbana del sitio con el establecimiento de actividades de tipo comercial y de servicios de mediana y alta intensidad, que permiten satisfacer las necesidades de la población y residentes del área.

17. Respecto al predio ubicado en calle Circuito Moisés Solana s/n, Fraccionamiento Prados del Mirador, se localiza en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el cual corresponde a un fraccionamiento de tipo habitacional con una densidad de población de 300 Hab./Ha., considerado para vivienda de tipo unifamiliar de tipo residencial medio, colindando con los fraccionamientos Plazas del Sol, Balastradas y Quintas Balastradas, desarrollos habitacionales que cuentan con una densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) y 300 Hab./Ha. (H3) predominantemente, en los cuales prevalece la vivienda de tipo unifamiliar desarrollada en uno y dos niveles, albergando en el sitio predios destinados para uso de Equipamiento Institucional ubicados sobre la misma vialidad, destacando las instalaciones de la Preparatoria Sur UAQ, localizada al oriente del predio, y el Centro de Justicia, Sede de los Juzgados Civiles, Familiares, Menores y Oficina de Consignaciones, la cual es colindante al predio en estudio.

18. De visita a los sitios para conocer las características de las zonas, se observa que el condominio "Momentum Juriquilla" se llevó a cabo sobre la superficie conjunta de dos predios, los cuales cuentan con frente Carretera Federal 57 en su trayecto Querétaro- San Luis Potosí, vialidad de carácter metropolitano con 12 carriles a contraflujo, desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con banquetas y guarniciones al frente del mismo, las cuales se encuentran en buen estado. Los predios actualmente cuentan con una construcción en su interior, con características similares a las de una torre de oficinas, área de servicios médicos y área comercial y de servicios, y una segunda torre en proceso de construcción, contando con la dotación de infraestructura y servicios urbanos al interior del predio, como red hidráulica, sanitaria, eléctrica y alumbrado público, así como servicio de transporte público sobre la Carretera Federal 57.

De igual manera, una vez realizada la visita al predio ubicado en Circuito Moisés Solana s/n, Fraccionamiento Prados del Mirador, se observa que el predio cuenta con frente a las vialidades internas del Centro de Justicia, las cuales se encuentran restringidas, sin embargo sobre el alineamiento con la vialidad denominada Circuito Moisés Solana, se instaló un acceso a través de dicha vialidad, la cual se encuentra delimitada por una barda y una malla ciclónica, encontrándose la vialidad que daría frente al predio desarrollada en tres carriles de un solo sentido de circulación, donde el arroyo vehicular se genera a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, careciendo de banquetas y guarniciones al frente del predio. El predio actualmente cuenta con una construcción en su interior, que fue utilizada en su momento como parte de las instalaciones en las que se llevó a cabo la feria ganadera en la ciudad de Querétaro, construcción que se encuentra en condiciones de abandono, en donde si bien no se observa la presencia de servicios al interior del inmueble, la zona cuenta con la dotación de infraestructura y servicios urbanos, como red hidráulica, sanitaria, eléctrica, alumbrado público y transporte de público continuo en la zona, siendo una zona carente de espacios de uso público recreativo, con lo que se solventaría el déficit en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio ubicado en Circuito Moisés Solana s/n, Fraccionamiento Prados del Mirador, identificado con una superficie de 1,000.00 m² y con clave catastral 14 01 001 17 186 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, cuenta con las características y condiciones de superficie y ubicación adecuadas para ser aceptado para cubrir el pago del área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, liquidando en efectivo el remanente que pudiese existir, por concepto de la autorización del condominio denominado "Momentum Juriquilla", con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156, Capítulo III del Código Urbano del Estado de Querétaro y a lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024 en su transitorio decimoséptimo que señala que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamientos, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamientos urbanos y áreas verdes, podrá realizar el pago en efectivo, previa autorización del H. Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente, con lo cual el monto por el pago del área de donación se sugiere se etiquete para la ejecución de obra, reparación y/o mantenimiento a ejecutar por parte de la Secretaría de Obras Públicas Municipales y/o Secretaría de Servicios Públicos Municipales del Municipio de Querétaro, en fraccionamientos que se encuentran inscritos en el "Programa para agilizar la entrega-recepción de los fraccionamientos del Municipio de Querétaro" y que hayan sido beneficiados con la recepción del fraccionamiento a través del citado Programa. No obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades autorizar lo solicitado, y en caso de que se otorgue la autorización, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Con el objeto de determinar el monto a pagar, y verificar que sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice los avalúos a valor comercial, elaborados por un perito valuador colegiado y con registro, respecto de la superficie que debe otorgar en donación, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo los avalúos ser validados por la Dirección de Catastro.
- Se debe solicitar a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente en caso de existir un remanente a cubrir en efectivo monto que se sugiere se etiquete para la ejecución de obra, reparación y/o mantenimiento a ejecutar por parte de la Secretaría de Obras Públicas Municipales y/o Secretaría de Servicios Públicos Municipales del Municipio de Querétaro, en fraccionamientos que se encuentran inscritos en el "Programa para agilizar la entrega-recepción de los fraccionamientos del Municipio de Querétaro" y que hayan sido beneficiados con la recepción del fraccionamiento a través del citado Programa.
- A fin de determinar la procedencia jurídica de la autorización para recibir el pago en efectivo del área de donación correspondiente, es necesario que a través de la Oficina del Abogado General se emita la viabilidad de procedencia jurídica.
- A través de la Secretaría del Ayuntamiento como área receptora de la información recibida y al ser el área administrativa del H. Ayuntamiento, se debe verificar y validar lo referente a la superficie correspondiente al predio identificado con la clave catastral 14 01 001 41 180 003.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la aceptación de donación propuesta ante el H. Ayuntamiento de Querétaro, debe llevar a cabo la demolición de las construcciones existentes en el predio, en un plazo no mayor a 6 meses a partir de la autorización. Se otorga un plazo no mayor a 6 meses a partir de la publicación del presente, para que se lleve a cabo el pago correspondiente que le indique la Secretaría de Administración en caso de existir un remanente.
- Es facultad del solicitante, 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 donación solicitada.
- 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.
- 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.
- 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 y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- 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."

13. Derivado de lo anterior, mediante los oficios SAY/DAI/66/2024, y SAY/DAI/1074/2025, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Administración, llevar a cabo los trámites necesarios con el objeto de realizar el avalúo correspondiente para determinar el valor comercial respecto del 10% de área de donación, monto a pagar por el solicitante, dependencia que dio contestación a la petición referida, a través de los oficios DAPSI/1841/2025, y DAPSI/1863/2025, remitiendo la siguiente documentación:

- a) Avalúo número C025563, de fecha 21 de agosto de 2025, realizado por el M. en V. Arq. Federico H. Alcocer Sánchez, con Registro de Gobierno del Estado de Querétaro, número 75, con el objeto de estimar el valor comercial de una superficie de 1,000 metros cuadrados, el cual arroja un valor comercial de \$8,044,881.00 (ocho millones cuarenta y cuatro mil, ochocientos ochenta y un pesos 00/100 M.N.).
- b) Copia simple del oficio DC/CAC/6257/2025, mediante el cual el M.V.B Sergio Alberto Mireles Ugalde, Director de Catastro, informa que el avalúo hacendario con número de folio C025563, de fecha 21 de agosto de 2025, realizado por el M. en V. Arq. Federico H. Alcocer Sánchez, con Registro de Gobierno del Estado de Querétaro, número 75, contiene los requisitos estipulados en el artículo 21 de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro.
- c) Avalúo número C018820, de fecha 25 de junio de 2025, realizado por el MC Ingeniero Francisco José Flores Ramos, con Registro de Gobierno del Estado de Querétaro número 74, con el objeto de estimar el valor comercial de una superficie del terreno correspondiente al 10% de donación, el cual arroja un valor comercial de \$5,462,500.00 (cinco millones cuatrocientos sesenta y dos mil quinientos pesos 00/100 M.N.). Identificado con clave catastral 14 01 001 41 180 003.
- d) Avalúo número C018821, de fecha 25 de junio de 2025, realizado por el MC Ingeniero Francisco José Flores Ramos, con Registro de Gobierno del Estado de Querétaro número 74, con el objeto de estimar el valor comercial de una superficie del terreno correspondiente al 10% de donación, el cual arroja un valor comercial de \$6,772,300.00 (seis millones setecientos setenta y dos mil trescientos pesos 00/100 M.N.). Identificado con clave catastral 14 01 001 41 090 006.
- e) Copia simple del oficio DC/CAC/3698/2025, signado por el M.V.B. Sergio Alberto Mireles Ugalde, Director de Catastro a través de cual informó que el Avalúo C018820 de fecha 25 de junio de 2025 realizado por el MC Ingeniero Francisco José Flores Ramos, con Registro de Gobierno del Estado de Querétaro número 74, contiene los requisitos estipulados en el artículo 21 de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro.
- f) Copia simple del oficio DC/CAC/5102/2025, signado por el M.V.B. Sergio Alberto Mireles Ugalde, Director de Catastro a través del cual informó que el Avalúo y C018821, de fecha 25 de junio de 2025, realizado por el MC Ingeniero Francisco José Flores Ramos, con Registro de Gobierno del Estado de Querétaro número 74, contiene los requisitos estipulados en el artículo 21 de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro.

14. En este sentido, el representante legal de las personas morales denominadas “MOMENTUM GRUPO EMPRESARIAL 30 M” S.A. de C.V., “GOYEN INMOBILIARIA” S.A. de C.V., y “WTC MOMENTUM JURQUILLA” S.A. de C.V., manifiesta su voluntad para cubrir la obligación que tiene de donar al Municipio de Querétaro, respecto de lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, del proyecto que se ubica en los predios identificados con las claves catastrales 14 01 001 41 180 003 y 14 01 001 41 090 006, con un valor comercial de \$12,234,800 (doce millones doscientos treinta y cuatro mil ochocientos pesos 00/100 Moneda Nacional), con el predio ubicado en Circuito Moisés Solana S/N, Fraccionamiento Prados del Mirador, con la clave catastral 14 01 001 17 186 001, con un valor comercial de \$8,044,881.00 (ocho millones cuarenta y cuatro mil ochocientos ochenta y un pesos 00/100 M.N.), así como a cubrir en efectivo la diferencia del valor que resulte de la obligación antes mencionada.

15. De lo anteriormente expuesto se desprende que el solicitante, dará cumplimiento a la obligación de transmitir al Municipio de Querétaro, respecto de lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, referente al proyecto ubicado en los predios identificados con claves catastrales 14 01 001 41 180 003,

y 14 01 001 41 090 006, transmitiendo a favor del Municipio el predio ubicado en Circuito Moisés Solana S/N, Fraccionamiento Prados del Mirador, con la clave catastral 14 01 001 17 186 001, y la diferencia del valor en efectivo.

16. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento las solicitudes de referencia y una vez integrado el expediente el cual incluye los oficios referidos de las Secretarías de Administración, de Desarrollo Sostenible y la Dirección de Catastro, 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/2204/2025, de fecha 03 de octubre de 2025, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II y 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:...

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

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...”

17. En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones II y VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, 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 Autorización para el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en los predios urbanos identificados con claves catastrales 14 01 001 41 180 003 y 14 01 001 41 090 006, Delegación Municipal Epigmenio González,** lo anterior de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 12** del presente Instrumento.

Por lo anteriormente expuesto y en términos del artículo decimosexto transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025 y del artículo 2225, del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador y con base en la información proporcionada por las Secretarías de Administración, de Desarrollo Sostenible y la Dirección de Catastro y sus áreas técnicas, así como el análisis, estudio y dictamen técnico, realizado por las mismas, se acepta la donación del predio ubicado en Circuito Moisés Solana S/N, Fraccionamiento Prados del Mirador, identificado con la clave catastral 14 01 001 17 186 001, respecto al área de donación correspondiente al 10% que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, así como el pago en efectivo de la diferencia respecto del proyecto ubicado en los predios con claves catastrales 14 01 001 41 180 003, y 14 01 001 41 090 006, Delegación Municipal Epigmenio González; y de conformidad con lo estipulado en los artículos 14, 28, 34 y 36 del Reglamento interior del Ayuntamiento, las Comisiones de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y 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 III, inciso 3, del Orden del Día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en los predios urbanos identificados con claves catastrales 14 01 001 41 180 003 y 14 01 001 41 090 006, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye a la Dirección Jurídica y Consultiva, a la Secretaría de Administración, así como al solicitante para que lleven a cabo los trámites necesarios para la formalización del contrato de donación en escritura pública a favor del Municipio de Querétaro, respecto del predio objeto del presente Acuerdo, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el entendido que todos los gastos, derechos, impuestos y aprovechamientos serán cubiertos por el solicitante y deberá remitir una copia de las constancias que así lo acrediten a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor de 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración, a la Secretaría de Finanzas, a través de la Dirección de Catastro y al solicitante para que, en caso de ser necesario, realicen todos los trabajos técnicos correspondientes, entiéndase deslinde catastral, levantamiento topográfico, subdivisiones, fusiones, avalúos y/o cualquier otro que sea necesario para cumplir con el objeto de la presente donación, a costa del solicitante.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración a llevar a cabo el procedimiento correspondiente para dar de alta en el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del Municipio de Querétaro, el predio objeto del presente Acuerdo, con la finalidad de que se patrimonialice, así como llevar el control y registro actualizado de los bienes municipales.

QUINTO. SE AUTORIZA al solicitante a cubrir en efectivo, la diferencia del valor que resulte de los valores referidos en el considerando 13, incisos a), c) y d), de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

SEXTO. El promovente deberá solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se depositará el monto correspondiente, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo, lo anterior de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

SÉPTIMO. El pago que se acepta cubrir en efectivo autorizado en el presente Acuerdo, será destinado para la adquisición y/o rehabilitación de áreas verdes.

OCTAVO. 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 12** del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

NOVENO. 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 del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

DÉCIMO. El solicitante deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización; el incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes impuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al procedimiento 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, a partir de su 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 del solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, lo anterior previo pago acreditado mediante recibo oficial del Municipio de Querétaro de los impuestos, contribuciones de mejoras, derechos, productos, aprovechamientos y/o cualquier otro ingreso que se derive de la presente autorización.

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 Finanzas, Secretaría de Gobierno, Secretaría de Administración, Dirección Jurídica y Consultiva, Secretaría de Desarrollo Urbano, Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, Dirección de Ingresos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique al solicitante a través de su representante legal”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 16 DE OCTUBRE DE 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE. ---

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



SIN TEXTO

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIÓN I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO DE CABILDO AUTORIZADO EL 22 DE OCTUBRE DE 2024, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA FACULTADES AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.

CONSIDERANDOS

1. El artículo 115 fracción II y V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

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

3. El artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que las normas de ese Código son de orden público e interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado. Asimismo, el artículo 2, de dicho Código dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8, de ese ordenamiento legal, señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

4. Los Ayuntamientos están facultados para aprobar disposiciones administrativas en el ámbito de su competencia, así mismo pueden determinar su forma de organización y el ejercicio de sus funciones de manera que se beneficie a todos los gobernados, buscando crear un modelo de gobierno que se adecue a las necesidades imperantes de nuestra sociedad.

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

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

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

7. Mediante escrito de fecha 21 de julio de 2025, dirigido al Dr. Gerardo Romero Altamirano, Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal de CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario B del Fideicomiso número 4125, Banco Invex, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, solicita la **Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 y la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "LAGOS"**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5, Zona 3 del Poblado La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con una superficie de 168,082.911 m², que en adelante se denominará como **"EL PREDIO"**.

ANTECEDENTES

1. Mediante **Escritura Pública número 7,012 de fecha 04 de febrero de 2002**, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Titular de la Notaría número 18 de esta Demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público del Propiedad y de Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil número 00002295, comparecen el C.P. Camerino Hernández Gamboa, en su carácter de Delegado Especial de la persona moral denominada "SERENA RECOSTA", S.A. de C.V., celebrada en fecha 15 de enero de 2002, en la cual se acordó la modificación de la denominación de la Sociedad, para quedar como "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", S.A. de C.V., la ratificación del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, quedando como Presidente: el Ing. Joaquín Zendejas Pérez; Secretario: el Ing. Alejandro Zendejas Hernández; Tesorera: la Señora Consuelo Hernández Zendejas; Director General: el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales; así mismo se otorga al señor Ing. Luis Miguel Rivas López Poder General amplísimo para pleitos y cobranzas, Poder General amplísimo para actos de administración, Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito y Poder General amplísimo para ejercer actos de dominio.

2. Mediante **Escritura Pública número 13,254 de fecha 04 de diciembre del 2008**, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Titular de la Notaría número 18 de esta demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario: 00172178/0002 de fecha 13 de marzo de 2009, se hace constar la comparecencia de los señores Fernando Morelos Zaragoza Valle, Rafael Morelos Zaragoza Valle y Alejandro Zendejas Hernández, a quien se le denomina la parte vendedora, y de segunda parte la sociedad mercantil denominada "**CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO**", S.A. de C.V., representada por su apoderada legal la Señora Rosalba Iliana Rodríguez Zarate, como la parte compradora del inmueble identificado como la **Parcela 22 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima**, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 4-27-09.06 hectáreas.

3. Mediante **Escritura Pública número 78,590 de fecha 07 de septiembre de 2011**, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría número 7 de esta demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Manuel Cevallos Urueta, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario: 00161001/0003 de fecha 23 de diciembre de 2011, se hace constar la comparecencia del señor Pedro Cirilo Mora Morales, a quien se le denomina la parte vendedora, así como la sociedad mercantil denominada "**CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO**", S.A. de C.V., representada por su apoderado legal el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, como la parte compradora del inmueble identificado como **Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima**, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 7-65-83.95 Hectáreas.

4. Mediante **Escritura Pública número 78,589 de fecha 07 de septiembre de 2011**, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría número 7 de esta demarcación notarial, de la que es Titular el Lic. Manuel Cevallos Urueta, instrumento inscrito ante el Registro Público de la propiedad, del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario: 00163457/0003 de fecha 07 de marzo de 2012, se hace constar la comparecencia del señor Enrique Mora Gómez, asociado de su esposa María Bonifacia Gómez Guevara, a quien se le denomina la parte vendedora y de segunda parte los señores Fernando Morelos Zaragoza Valle, Rafael Morelos Zaragoza Valle y Alejandro Zendejas Hernández; Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada "**CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO**", S.A. de C.V., como la parte compradora del inmueble identificado como **Parcela 21 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima**, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 5-53-85.37 hectáreas.

5. Mediante **Escritura Pública número 26,412 de fecha 18 de febrero de 2015**, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría número 33 de esta demarcación notarial de la que es Titular el Lic. Alejandro Serrano Berry, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario: 00462732/0004 de fecha 28 de agosto de 2015, se hace constar la comparecencia del señor Alejandro Zendejas Hernández, a quien se le denomina la parte vendedora y de una segunda parte la sociedad mercantil denominada "**CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO**", S.A. de C.V., representada por su Apoderada Legal la Señora Rosalba Iliana Rodríguez Zarate, como la parte compradora del solar urbano identificado como **Lote 1, Manzana 5, Zona 3, del Poblado de La Purísima**, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 11,197.49 m².

6. La Dirección de Catastro Municipal, emitió el **Deslinde Catastral** con folio **DMC2014148 de fecha 10 junio de 2015**, para la **Parcela 19 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima**, con una superficie de **76,608.229 m²**. Protocolizado mediante **Escritura Pública número 48,496 de fecha 01 de agosto de 2017**, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00161001/0004 de fecha 01 de septiembre de 2017.

7. La Dirección de Catastro Municipal, emitió el **Deslinde Catastral** con folio **DMC2014149 de fecha 10 junio de 2015**, del solar urbano identificado como **Lote 1, Manzana 5, Zona 3, del Poblado de La Purísima**, con una superficie de **11,169.531 m²**. Protocolizado mediante **Escritura Pública número 48,497 de fecha 01 de agosto de 2017**, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00462732/0005 de fecha 04 de septiembre de 2017.

8. La Dirección de Catastro Municipal, emitió el **Deslinde Catastral** con folio **DMC2014150 de fecha 10 junio de 2015**, para la **Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima**, con una **superficie de 55,318.350 m²**. Protocolizado mediante **Escritura Pública número 49,149 de fecha 30 de agosto de 2017**, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00163457/0004 de fecha 19 de octubre de 2017.

9. Mediante **Escritura Pública número 29,842 de fecha 27 de enero de 2016**, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Alejandro Serrano Berry, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario: 00528347/0001 y 00528737/0001 de fecha 25 de febrero de 2016, **se hace constar la Protocolización** de los documentos de la **Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201100461 de fecha 31 de agosto de 2011**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano para las siguientes Fracciones: Fracción 1 con una superficie de: 25,000.34 m² y Fracción 2 con una superficie de: 17,708.72 m².

10. La Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, mediante oficio **No. BOO.921.04.-00024 de fecha 05 de enero de 2017**, emitió la revisión y **validación del Estudio Hidrológico** de un conjunto de 45.17 Hectáreas, ubicadas en la Zona del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, a favor de la sociedad mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", Sociedad Anónima de Capital Variable.

11. La Dirección de Catastro Municipal, emitió el **Deslinde Catastral** con folio **DMC2017103 de fecha 31 de octubre de 2017**, para la **Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima**, con una **superficie de 24,986.801 m²**. Protocolizado mediante **Escritura Pública número 52,994 de fecha 25 de enero de 2018**, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00528347/0002 de fecha 02 de marzo de 2018.

12. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió el **plano del proyecto aprobado, con fecha 17 de marzo de 2020, "DEL PREDIO"**.

13. Mediante **Escritura Pública número 5,881 de fecha 18 de febrero de 2021**, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaría Pública número 33 de esta demarcación notarial, se hace constar el contrato de **Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 4125**, que celebran, por una parte:

- La Sociedad Mercantil denominada "MORZAVA", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por sus apoderados, los Señores Fernando Morelos Zaragoza Valle y Rafael Morelos Zaragoza Valle, a quien en lo sucesivo se le denominara el Fideicomitente y Fideicomisario "A".
- La Sociedad Mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por su administrador único, el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quien en lo sucesivo se le denominara el Fideicomitente y Fideicomisario "B".
- El Señor Alejandro Zendejas Hernández, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominara el Fideicomitente y Fideicomisario "C".
- El Señor Fernando Morelos Zaragoza Valle, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominara el Fideicomitente y Fideicomisario "D".
- El Señor Rafael Morelos Zaragoza de la Fuente, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominara el Fideicomitente y Fideicomisario "E".
- Banco INVEX, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por su delegado Fiduciario, el Lic. Carlos Mercado Villalobos, a quien en lo sucesivo se le denominara la Fiduciaria.

14. Mediante **Escritura Pública número 6,485 de fecha 10 de mayo de 2021**, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial, se hace constar la comparecencia de Banco INVEX, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por su delegado Fiduciario, el Lic. Carlos Mercado Villalobos, a quien en lo sucesivo se le denominara la Fiduciaria, del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 4125, otorga **poder especial a favor de la sociedad mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO"**, Sociedad Anónima de Capital Variable, para que sea ejercido por conducto de los señores Alejandro Zendejas Hernández y/o Alejandro Zendejas Urquiza y/o **Luis Miguel Rivas López**.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano, autorizó la Licencia de Fusión de Predios número **FUS202100361 de fecha 13 de septiembre de 2021**, para fusionar la Parcela 19 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, la Parcela 21 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1 del Ejido la Purísima y Lote 1 de la Manzana 5, Zona 3 del Poblado La Purísima, con una superficie total de 168,082.911 m², **Protocolizada mediante Escritura Pública número 7,890 de fecha 20 de octubre de 2021** ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaría número 33 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00654916/0001 de fecha 09 de diciembre de 2021.

16. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **SEDESU/343/2021 de fecha 17 de noviembre de 2021**, emitió el **Dictamen de Impacto Ambiental** para una superficie total de 168,082.911 m² y 306 lotes habitacionales para **"EL PREDIO"**.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio **DDU/COU/FC/6853/2021 de fecha 30 de noviembre de 2021**, emitió el **alineamiento vial** para **"EL PREDIO"**.

18. La Comisión Federal de Electricidad, emitió los planos de **Visto Bueno de los Proyectos de Media Tensión, Baja Tensión y Alumbrado Público** para **"EL PREDIO"**.

19. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio **SEDESU/DDU/COU/FC/943/2021 de fecha 03 de diciembre de 2021**, autorizó el **Visto Bueno de Lotificación** de **"EL PREDIO"**.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el **Dictamen de Uso de Suelo número DUS202111330 de fecha 01 de diciembre de 2021**, para **"EL PREDIO"** con 657 viviendas.

21. La Coordinación de Protección Civil, adscrita a la Secretaría General de Gobierno Municipal, emitió el **Dictamen Previo de Obra CMPC/DPO/445/2021**, para **"EL PREDIO"** con 657 viviendas.

22. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, autorizó el Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente **EXP. -16/22 de fecha 30 marzo de 2022**, relativo a la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura de las Vialidades de **"EL PREDIO"**.

23. Para dar **cumplimiento** a los Acuerdos Sexto, Séptimo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el Expediente **EXP. -16/22 de fecha 30 marzo de 2022**, relativo a la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura de las Vialidades de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presentó:

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

- Recibo Oficial No. Z-338029 de fecha 06 de abril de 2022, por los Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. B-53330 de fecha 11 de abril de 2022, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. B-55702 de fecha 04 de mayo de 2022, por los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-5460137 de fecha 03 de mayo de 2022, por los Impuestos de Superficie Vendible Comercial y de Servicios de la Etapa del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-5460138 de fecha 03 de mayo de 2022, por los Impuestos de Superficie Vendible Servicios Propios de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-3338030 de fecha 06 de abril de 2022, por la Lotificación del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-3338031 de fecha 06 de abril de 2022, por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-3338032 de fecha 06 de abril de 2022, por la Denominación y Nomenclatura del Fraccionamiento.

SÉPTIMO: Proyecto Autorizado por la Comisión Federal de Electricidad para **"EL PREDIO"**.

TRANSITORIO PRIMERO: Publicaciones en la Gaceta del Municipio de Querétaro, la primera de fecha 31 de mayo de 2022, Año II, No 18, Tomo I, la segunda de fecha 21 de junio de 2022, Año II, No. 19, Tomo III y publicaciones en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado La Sombra de Arteaga, la primera Tomo CLV de fecha 24 de junio de 2022, No. 44 y la segunda Tomo CLV de fecha 01 de julio de 2022, No. 46.

TRANSITORIO TERCERO: Escritura Pública número 41, 411 de fecha 19 de septiembre de 2022, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaría número 71 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00680298/0001, 00680299/0001, 00680303/0001, 00680304/0001, 00680298/0002, 00680299/0002, 00680303/0002, 00680304/0002, 00680298/0003, 00680298/0004, 00680299/003, 00680304/0003 y 00680303/0003 de fecha 05 de diciembre de 2022, se hace constar la protocolización del Acuerdo.

24. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio **SEDESU/DDU/COU/FC/1201/2022 de fecha 30 de septiembre de 2022**, consideró viable autorizar el **Visto Bueno de Relotificación** de **"EL PREDIO"**, derivado de que se aumentó la superficie vial (en 729.565 m²), se aumentó la superficie habitacional (en 455.916 m²) y se eliminó la reserva del propietario, sin modificar la superficie general del Fraccionamiento.

25. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio **DDU/COU/FC/5817/2022 de fecha 08 de diciembre de 2022**, emitió la **validación de la póliza de fianza número 22A58038, de fecha 03 de noviembre de 2022**, emitida por DORAMA, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A., la cual ampara a favor de Municipio de Querétaro, por parte de CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., para la Etapa 1 de **"EL PREDIO"**.

26. Mediante **Sesión de Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de febrero de 2023**, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro Autorizó la **Relotificación de la Etapa 1, Etapa 3 y Etapa 4, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3, Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura de "EL PREDIO"**.

27. Para dar cumplimiento a los **Acuerdos Sexto, Séptimo, Octavo y Transitorio Primero de la Sesión de Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de febrero de 2023**, en la cual el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro autorizó la Relotificación de la Etapa 1, Etapa 3, y Etapa 4, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3, Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presentó:

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

- Recibo de Oficial No. Z-4123339 de fecha 22 de febrero de 2023, por los Derechos de Nomenclatura de la ampliación de la vialidad Lago Cobá del Fraccionamiento.
- Recibo de Oficial No. Z-4123338 de fecha 22 de febrero de 2023, Derechos de Supervisión de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo de Oficial No. Z-4123344 de fecha 22 de febrero de 2023, Impuestos de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo de Oficial No. Z-4123345 de fecha 22 de febrero de 2023, Impuesto de Superficie Vendible Servicios Propios de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo de Oficial No. Z-4123340 de fecha 22 de febrero de 2023, Relotificación del Fraccionamiento.
- Recibo de Oficial No. Z-4123342 de fecha 22 de febrero de 2023, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo de Oficial No. Z-4123341 de fecha 22 de febrero de 2023, Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo de Oficial No. Z-4123343 de fecha 22 de febrero de 2023, Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura del Fraccionamiento.

SÉPTIMO: Escritura Pública número 43,450 de fecha 05 de mayo de 2023, ante la fe de Lic. Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaría número 71 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, se hace constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de febrero de 2023, por medio del cual se autorizó la Relotificación de la Etapa 1, 3 y 4, la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3, la Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.

OCTAVO: Escritura Pública número 43,989 de fecha 03 de julio de 2023, ante la fe de Lic. Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaría número 71 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, se hace constar la transmisión a favor del Municipio de Querétaro, por el concepto Vialidades de una superficie de 729.565 m².

TRANSITORIO PRIMERO: Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio Querétaro, la primera de fecha 07 de marzo de 2023, Año II, No. 38, Tomo I, la segunda de fecha 21 de marzo de 2023, Año II, No. 39, Tomo I y publicaciones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga, la primera Tomo CLVI de fecha 07 de abril de 2023, No. 23 y la segunda Tomo CLVI, de fecha 14 de abril de 2023, No. 25.

28. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio No. VE/01503/2023, expediente QR-012-D de fecha 01 de diciembre de 2023**, emitió prorroga de vigencia de factibilidad para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para **"EL PREDIO"**.

29. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio DDU/COU/FC/1010/2024 de fecha 05 de marzo de 2024**, autorizó la **Relotificación de "EL PREDIO"**, derivado de que aumentó el número de lotes, sin modificar la superficie del área de transmisión gratuita, sin modificar la traza urbana y sin modificar la superficie general del Fraccionamiento, cuyas superficies se encuentran indicadas en plano anexo, quedando de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES					
FRACCIONAMIENTO "LAGOS"					
ET-F/01/2023 DE FECHA 09-ENERO-2023					
	USO	SUPERFICIE M2	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
ÁREA DE DONACION	DONACIÓN ÁREA VERDE	23,748.350	14.13%	0	5
	DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	8,404.180	5.00%	0	1
	DONACIÓN PLAZA PÚBLICA	1,681.137	1.00%	0	1
ÁREA VENDIBLE	HABITACIONAL	94,900.895	56.46%	306	142
	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	5,111.926	3.04%	0	1
	SERVICIOS PROPIOS	347.285	0.21%	0	4
ÁREA NO VENDIBLE	SERVIDUMBRE DE PASO	448.600	0.27%	0	5
	INFRAESTRUCTURA PROPIA	461.883	0.27%	0	1
	VIALIDADES	32,978.655	19.62%	0	0
TOTAL		168,082.911	100.00%	306	160

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES					
FRACCIONAMIENTO "LAGOS"					
RELOTIFICACIÓN					
	USO	SUPERFICIE M2	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
ÁREA DE DONACION	DONACIÓN ÁREA VERDE	23,748.350	14.13%	0	5
	DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	8,404.180	5.00%	0	1
	DONACIÓN PLAZA PÚBLICA	1,681.137	1.00%	0	1
ÁREA VENDIBLE	HABITACIONAL	94,900.895	56.46%	306	158
	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	5,111.926	3.04%	0	1
	SERVICIOS PROPIOS	347.285	0.21%	0	4
ÁREA NO VENDIBLE	SERVIDUMBRE DE PASO	448.600	0.27%	0	5
	INFRAESTRUCTURA PROPIA	461.883	0.27%	0	1
	VIALIDADES	32,978.655	19.62%	0	0
TOTAL		168,082.911	100.00%	306	176

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1				
ET-F/01/2023 DE FECHA 09-ENERO-2023				
USO	SUPERFICIE M2	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
DONACIÓN ÁREA VERDE	23,748.350	18.45%	0	5
DONACIÓN PLAZA PÚBLICA	1,681.137	1.31%	0	1
DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	8,404.180	6.53%	0	1
HABITACIONAL	55,999.712	43.50%	138	138
SERVICIOS PROPIOS	254.648	0.20%	0	3
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	5,111.926	3.97%	0	1
SERVIDUMBRE DE PASO	448.600	0.35%	0	5
INFRAESTRUCTURA PROPIA	461.883	0.36%	0	1
VIALIDADES	32,619.770	25.33%	0	0
TOTAL	128,730.206	100.00%	138	155

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1				
RELOTIFICACIÓN				
USO	SUPERFICIE M2	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
DONACIÓN ÁREA VERDE	23,748.350	18.45%	0	5
DONACIÓN PLAZA PÚBLICA	1,681.137	1.31%	0	1
DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	8,404.180	6.53%	0	1
HABITACIONAL	55,999.712	43.50%	138	138
SERVICIOS PROPIOS	254.648	0.20%	0	3
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	5,111.926	3.97%	0	1
SERVIDUMBRE DE PASO	448.600	0.35%	0	5
INFRAESTRUCTURA PROPIA	461.883	0.36%	0	1
VIALIDADES	32,619.770	25.33%	0	0
TOTAL	128,730.206	100.00%	138	155

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2				
ET-F/01/2023 DE FECHA 09-ENERO-2023				
USO	SUPERFICIE M2	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
DONACIÓN ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN PLAZA PÚBLICA	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	0.000	0.00%	0	0
HABITACIONAL	31,519.152	100.00%	149	1
SERVICIOS PROPIOS	0.000	0.00%	0	0
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0.000	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO	0.000	0.00%	0	0
INFRAESTRUCTURA PROPIA	0.000	0.00%	0	0
VIALIDADES	0.000	0.00%	0	0
TOTAL	31,519.152	100.00%	149	1

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2				
RELOTIFICACIÓN				
USO	SUPERFICIE M2	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
DONACIÓN ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN PLAZA PÚBLICA	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	0.000	0.00%	0	0
HABITACIONAL	31,519.152	100.00%	149	1
SERVICIOS PROPIOS	0.000	0.00%	0	0
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0.000	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO	0.000	0.00%	0	0
INFRAESTRUCTURA PROPIA	0.000	0.00%	0	0
VIALIDADES	0.000	0.00%	0	0
TOTAL	31,519.152	100.00%	149	1

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 3				
ET-F/01/2023 DE FECHA 09-ENERO-2023				
USO	SUPERFICIE M2	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
DONACIÓN ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN PLAZA PUBLICA	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	0.000	0.00%	0	0
HABITACIONAL	603.564	57.21%	2	2
SERVICIOS PROPIOS	92.637	8.78%	0	1
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0.000	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO	0.000	0.00%	0	0
INFRAESTRUCTURA PROPIA	0.000	0.00%	0	0
VIALIDADES	358.885	34.01%	0	0
TOTAL	1,055.086	100.00%	2	3

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 3				
RELOTIFICACIÓN				
USO	SUPERFICIE M2	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
DONACIÓN ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN PLAZA PUBLICA	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	0.000	0.00%	0	0
HABITACIONAL	603.564	57.21%	2	2
SERVICIOS PROPIOS	92.637	8.78%	0	1
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0.000	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO	0.000	0.00%	0	0
INFRAESTRUCTURA PROPIA	0.000	0.00%	0	0
VIALIDADES	358.885	34.01%	0	0
TOTAL	1,055.086	100.00%	2	3

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 4				
ET-F/01/2023 DE FECHA 09-ENERO-2023				
USO	SUPERFICIE M2	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
DONACIÓN ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN PLAZA PUBLICA	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	0.000	0.00%	0	0
HABITACIONAL	6,778.467	100.00%	17	1
SERVICIOS PROPIOS	0.000	0.00%	0	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0.000	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO	0.000	0.00%	0	0
INFRAESTRUCTURA PROPIA	0.000	0.00%	0	0
VIALIDADES	0.000	0.00%	0	0
TOTAL	6,778.467	100.00%	17	1

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 4				
RELOTIFICACIÓN				
USO	SUPERFICIE M2	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
DONACIÓN ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN PLAZA PUBLICA	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	0.000	0.00%	0	0
HABITACIONAL	6,778.467	100.00%	17	17
SERVICIOS PROPIOS	0.000	0.00%	0	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0.000	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO	0.000	0.00%	0	0
INFRAESTRUCTURA PROPIA	0.000	0.00%	0	0
VIALIDADES	0.000	0.00%	0	0
TOTAL	6,778.467	100.00%	17	17

30. La Secretaría de Desarrollo Urbano, emitió Acuerdo identificado con el expediente **EXP. - 17/2024 de fecha 04 de septiembre de 2024**, mediante el cual se autorizó la **Relotificación de la Etapa 3, la Relotificación de la Etapa 4, la Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 de "EL PREDIO"**.

31. Para dar **cumplimiento** a los Acuerdos Séptimo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo identificado con el expediente **EXP. - 17/2024 de fecha 04 de septiembre de 2024 de "EL PREDIO"**, el Desarrollador presentó:

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

- Recibo Oficial No. Z-5487535 de fecha de pago 18 de septiembre de 2024, por Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-5487542 de fecha de pago 18 de septiembre de 2024, por el Impuesto de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-5487701 de fecha de pago 18 de septiembre de 2024, por el Impuesto de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 4 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-5487536 de fecha de pago 18 de septiembre de 2024, por la Relotificación de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-5487537 de fecha de pago 18 de septiembre de 2024, por la Relotificación de la Etapa 4 del Fraccionamiento.

- Recibo Oficial No. Z-5487538 de fecha de pago 18 de septiembre de 2024, la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-5487539 de fecha de pago 18 de septiembre de 2024, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-5487540 de fecha de pago 18 de septiembre de 2024, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-5487541 de fecha de pago 18 de septiembre de 2024, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del Fraccionamiento.

TRANSITORIO PRIMERO. Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, la primera de fecha 15 de octubre de 2024, Año I, No. 1, Tomo II, la segunda de fecha 29 de octubre de 2024, Año I, No. 2, Tomo II y publicaciones en el periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga, la primera Tomo CLVII de fecha 08 de noviembre de 2024, No. 107 y la segunda Tomo CLVII de fecha 15 noviembre de 2024, No. 108.

TRANSITORIO TERCERO. Escritura Pública número 47,420 de fecha 05 de diciembre de 2024, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Arreola, Titular de la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Instituto Catastral y Registral del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarias 00726801/0002 al 00726817/0002 de fecha 04 de marzo de 2025, se hace constar la inscripción del Acuerdo.

32. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. **VE/00723/2025 de fecha 13 de junio de 2025, expediente: QR-012-14-D**, emitió la prórroga de vigencia de factibilidad, **para 306 viviendas**, con una vigencia de 180 días para **"EL PREDIO"**.

33. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, emitió mediante **oficio SDU/DAFI/DTFYC/0498/2025 de fecha 01 de julio de 2025, el avance de las obras de urbanización de la Etapa 3 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 3 del Fraccionamiento denominado Lagos, cuenta con un avance estimado de 91.97% 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 \$48,403.39(cuarenta y ocho mil cuatrocientos tres pesos 39/100 M.N.) correspondiente al 8.03 % de obras pendientes por realizar.

34. La Secretaría de Finanzas, emitió el **Recibo Oficial No. Z-6061661 de fecha 16 de julio de 2025**, por el pago del **Impuesto Predial** de **"EL PREDIO"**.

35. En cumplimiento al antecedente 33, el Desarrollador presentó **Póliza de Fianza** emitida por la Aseguradora Insurgentes S.A. de C.V., **número 2562-14441-7 de fecha 17 de julio de 2025**, monto correspondiente a la cantidad de \$48,403.39 (cuarenta y ocho mil cuatrocientos tres pesos 39/100 M.N.) correspondiente al 8.03% para garantizar la ejecución y conclusión de obras pendientes por realizar en la **Etapa 3**.

36. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, emitió mediante oficio número **SDU/DAFI/DTFYC/0627/2025 de fecha 30 de julio de 2025**, la **verificación de la póliza de Fianza** descrita en el punto inmediato anterior.

37. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2025 y los artículos 146 y 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio, lo siguiente:

37.1 Por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 3 del Fraccionamiento, la cantidad de:

SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 3 DEL FRACCIONAMIENTO			
\$32,605.21	X	TASA APLICABLE DE 2.50%	\$815.13
TOTAL			\$815.13

(Ochocientos quince pesos 13/100 M.N.)

37.2 Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento, la cantidad de **\$7,763.66** (Siete mil setecientos sesenta tres pesos, 66/100 M.N.).

37.3 Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento, la cantidad de **\$7,763.66** (Siete mil setecientos sesenta tres pesos, 66/100 M.N.).

MEDIANTE OFICIO NÚMERO SAY/1881/2025 DE FECHA 08 DE SEPTIEMBRE DE 2025, SE INFORMA QUE EL DÍA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2025, LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA,

LLEVARON A CABO LA REUNIÓN DE TRABAJO EN LA QUE, POR UNANIMIDAD DE VOTOS, AUTORIZARON EL SIGUIENTE ASUNTO:

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA RENOVACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA ETAPA 3 Y LA RENOVACIÓN DE LA VENTA PROVISIONAL DE LOTES DE LA ETAPA 3 DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO RESIDENCIAL DENOMINADO "LAGOS", DELEGACIÓN MUNICIPAL VILLA CAYETANO RUBIO DE ESTA CIUDAD.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano, **Autoriza** a la persona moral CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario B del Fideicomiso número 4125, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, la **Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3** del Fraccionamiento denominado "Lagos".

La presente autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso de que el Desarrollador no realice las obras de urbanización debe solicitar la Renovación previamente a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano, **Autoriza** a la persona moral CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario B del Fideicomiso número 4125, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, la **Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3** del Fraccionamiento denominado "Lagos".

La Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3.

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal los Servicios prestados al Dictamen Técnico por:

- Los Derechos de Supervisión por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento, conforme al **Antecedente 37.1** del presente.
- El Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento, conforme al **Antecedente 37.2** del presente.
- El Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento, conforme al **Antecedente 37.3** del presente.

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

CUARTO. El Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Urbano, en un plazo de 120 días lo siguiente:

- El proyecto autorizado de áreas verdes y alumbrado público del Fraccionamiento, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
- El Dictamen de Impacto en Movilidad, emitido por la Secretaría de Movilidad.

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

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

SÉPTIMO. El Desarrollador será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como de la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo al Municipio, de conformidad con el artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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.

DÉCIMO. De acuerdo a lo señalado en el artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes en Fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo Fraccionamiento.

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

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

DÉCIMO TERCERO. El Desarrollador debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Acuerdos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo conforme a lo establecido en el artículo 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. El presente acuerdo será vinculante para el Desarrollador desde la fecha de notificación y sólo para efectos de terceros, lo será al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

TERCERO. La presente autorización debe protocolizarse e inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, por cuenta y costo al Desarrollador en un plazo máximo de 60 sesenta días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano y a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias o a esta Secretaría de Desarrollo Urbano; a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y al Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal de CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario B del Fideicomiso número 4125, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.

Querétaro, Querétaro, a 11 de septiembre de 2025
A t e n t a m e n t e

Dr. Gerardo Romero Altamirano
Secretario de Desarrollo Urbano

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIÓN I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO DE CABILDO AUTORIZADO EL 22 DE OCTUBRE DE 2024, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA FACULTADES AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.

CONSIDERANDOS

1. El artículo 115 fracción II y V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

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

3. El artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que las normas de ese Código son de orden público e interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado. Asimismo, el artículo 2, de dicho Código dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8, de ese ordenamiento legal, señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

4. Los Ayuntamientos están facultados para aprobar disposiciones administrativas en el ámbito de su competencia, así mismo pueden determinar su forma de organización y el ejercicio de sus funciones de manera que se beneficie a todos los gobernados, buscando crear un modelo de gobierno que se adecue a las necesidades imperantes de nuestra sociedad.

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

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

De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización**.

7. Mediante escrito de fecha 19 de mayo de 2025, dirigido al Dr. Gerardo Romero Altamirano, Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el C.P. Luis Rosales Vudoyra, Apoderado Legal de Fideicomiso 2506 Banco Invex S.A., I.B.M., solicitó la **Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2** del Fraccionamiento denominado "El Monte", ubicado en la Fracción 8 resultante de la subdivisión del predio ubicado en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 86,111.41 m², que en adelante se denominará como **"EL PREDIO"**.

ANTECEDENTES

1. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió mediante Licencia de **Subdivisión de Predios**, identificada con folio **2007-229 de fecha 15 de junio de 2007**, la autorización para subdividir **"EL PREDIO"** en ocho fracciones con las siguientes superficies:

Clave catastral 140110102060001	superficie	449, 562.00 m ²
Clave catastral 140110102060002	superficie	177, 014.92 m ²
Clave catastral 140110102060003	superficie	44, 723.29 m ²
Clave catastral 140110102060004	superficie	45, 661.51 m ²
Clave catastral 140110102060005	superficie	38, 963.71 m ²
Clave catastral 140110102060006	superficie	20, 701.31 m ²
Clave catastral 140110102060007	superficie	119, 263.57 m ²
Clave catastral 140110102060008	superficie	86, 111.41 m ²

2. Mediante **Escritura Pública número 23,958 de fecha 03 de diciembre de 2007**, ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Público Titular de la Notaría número 24 de este Distrito Judicial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00240880/003 de fecha 17 de julio de 2008, **se hace constar el contrato de compraventa** que celebran por una parte María Teresa Alcocer Suzan y María del Refugio Alcocer Suzan y en lo sucesivo la sociedad denominada "Colinas de San Pedro", S.A. de C.V., representado por su administrador único el Señor Eduardo Vera Alcocer, en lo sucesivo la parte compradora, de la **Fracción 8** resultante de la subdivisión del predio ubicado en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 86,111.41 m².
3. La Coordinación de Planeación Urbana, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número **DDU/CPU/FC/3210/2012 de fecha 25 de octubre de 2012**, emitió el **Alineamiento Vial** para "**EL PREDIO**".
4. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número **DDU/CPU/FC/750/2013 de fecha 25 de marzo de 2013**, emitió el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación** para "**EL PREDIO**".
5. Mediante **Escritura Pública número 28,101 de fecha 11 de agosto de 2015**, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta demarcación notarial, de la que es Titular el Lic. Alejandro Serrano Berry, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 00240880/0008 de fecha 21 de septiembre de 2015, **se hace constar la conformación de un contrato de fideicomiso irrevocable de administración no empresarial inmobiliario identificado bajo el número 2506**, que celebran por una parte la sociedad denominada "Colinas de San Pedro", S.A. de C.V., representado por su administrador único el Señor Eduardo Vera Alcocer, a quien se le denominara como el Fideicomitente "A" y la Sociedad mercantil denominada "Constructora IRU" S.A. de C.V., representada en este acto por el Señor Jaime Sánchez Cervantes a quien en lo sucesivo se le denominara como el Fideicomitente "B", y el Banco INVEX, S.A. I.B.M., INVEX Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario, representado en este acto por su Delegado Fiduciario el Lic. Gabriel Oseguera Velasco.
6. Mediante **Escritura Pública número 29,140 de fecha 09 de noviembre de 2015**, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta demarcación notarial, de la que es Titular el Lic. Alejandro Serrano Berry, mediante la cual se hace constar la comparecencia de Banco INVEX, S.A. I.B.M., INVEX Grupo Financiero, representado en este acto por sus Delegados Fiduciarios el Lic. Gabriel Oseguera Velasco y Octavio Esquivel Mañón, actuado únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración no Empresarial Inmobiliario, identificado bajo número 2506 y manifiesta que viene a otorgar y al efecto otorgar **Poder Especial, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Pleitos y Cobranza, Poder General para Actos de Administración** a los Señores Jaime Sánchez Cervantes, Carlos Fernando Urien Larracochea y **Luis Rosales Vudoyra**.
7. El Desarrollador presenta Cedula de Identificación Fiscal con clave de registro federal de contribuyentes: **BIN940223KE0**, Banco Invex, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, con domicilio fiscal en Blvd. Manuel Ávila Camacho, número 40, piso 09, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal 11000, en la Ciudad de México.
8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante **oficio No. DP-112/16 de fecha 14 de marzo de 2016**, emitió la **Factibilidad del suministro de energía eléctrica** para "**EL PREDIO**".
9. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio No. VE/0682/2016 de fecha 29 de marzo de 2016**, emitió la **Ratificación de la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial** para 413 viviendas y 2 lotes comerciales para "**EL PREDIO**", con una vigencia de 6 meses a partir de la fecha de su recepción, el presente oficio sustituye el VE/0246/2016 de fecha 08 de febrero de 2016.
10. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante Autorización de Proyecto con **número de factibilidad VE/0682/2016 de fecha 29 de marzo de 2016**, número de expediente QR-004-12-D con fecha de aprobación 07 de septiembre de 2016, **emitió los planos de redes generales de agua potable, redes generales de alcantarillado, redes generales de alcantarillado pluvial y redes generales de alcantarillado sanitario**, para "**EL PREDIO**".
11. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio número SEDESU/SSMA/177/2016 de fecha 27 de abril de 2016**, autorizó el **Impacto Ambiental** para una superficie de 86,111.41 m² exclusivamente para 413 viviendas y 2 lotes comerciales, las 177 viviendas restantes serán autorizadas una vez

que presente la factibilidad de agua emitida por la Comisión Estatal de Aguas, con vigencia de un año calendario para el proceso de construcción.

12. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante **oficio SSPM/DAAP/0308/2016 de fecha 07 de mayo de 2016**, emitió la **Autorización del Proyecto de Alumbrado Público**.
13. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio número 16-128 de fecha 07 de septiembre de 2016**, número de expediente QR-004-12-D, **emitió la Revisión y la Aprobación para 517 viviendas**.
14. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio número VE/1963/2016 de fecha 07 de octubre de 2016**, con número de expediente QR-004-12-D, emitió la prórroga de vigencia para 413 viviendas y 2 lotes comerciales, debido a la reducción de tomas de acuerdo al convenio modificatorio de fecha 01 de agosto de 2013, se otorga una **prórroga de la vigencia para el cumplimiento de la totalidad de condicionantes establecidas**, hasta el día 29 de marzo de 2017, para **"EL PREDIO"**.
15. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **Dictamen de Uso de Suelo con folio DUS201608649 de fecha 24 de noviembre de 2016**, emitió la **modificación del dictamen DUS201202075 de fecha 10 abril de 2014**, para un Desarrollo Habitacional con 517 viviendas y 7 áreas comerciales para **"EL PREDIO"**.
16. La Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, mediante **oficio número SEMOV/2132/2016 de fecha 20 de diciembre de 2016**, emitió el **Dictamen de Impacto en Movilidad**, para un desarrollo habitacional con 517 viviendas y 7 áreas comerciales.
17. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante **oficio número SEDECO/DDU/COU/FC/173/2017 de fecha 17 de febrero de 2017**, emitió el **Visto Bueno al Proyecto de Relotificación** para **"EL PREDIO"**, a desarrollarse en 2 etapas modificando la traza urbana, incrementando el número de lotes comerciales y de servicios, disminuyendo el número de lotes habitacionales, sin rebasar la densidad autorizada, ni modificar la superficie total del predio.
18. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio número VE/0549/2017 de fecha 31 de marzo de 2017**, expediente QR-004-12-D, emite la prórroga para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 413 viviendas y 2 lotes comerciales, para **"EL PREDIO"**.
19. La entonces Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con **expediente folio EXP. -18/2017 de fecha 22 de julio de 2017**, **Autorizó la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura** para **"EL PREDIO"**.
20. Para dar **cumplimiento** a los Acuerdos Quinto, Sexto, Séptimo, Noveno, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo identificado con expediente folio **EXP.-18/2017 de fecha 22 de julio de 2017**, mediante el cual se autorizó la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "El Monte", Delegación Municipal de Epigmenio González, el Desarrollador presenta lo siguiente:
 - **QUINTO.** Mediante **Escritura Pública número 2,847 de fecha 26 de noviembre de 2017**, ante la fe del Lic. Enrique Burgos García, Notario Público Titular de la Notaría número 38 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00240880/0016, 00581298/0001, 00581299/0001 y 00581300/0001 de fecha 22 de marzo de 2018, se hace constar la **transmisión a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, una superficie de 8,650.80 m² por concepto de Equipamiento Urbano y una superficie de 12,746.78 m² por el concepto de Vialidades** del Fraccionamiento.
 - **SEXTO.** La Secretaría de Finanzas, emite los Recibos oficiales de pago, por los siguientes conceptos:
 - Recibo oficial No. Z-7344869 de fecha 28 de junio de 2017, por los Derechos de Nomenclatura de las vialidades del Fraccionamiento.
 - Recibo oficial No. Z-7344867 de fecha 28 de junio de 2017, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
 - Comprobantes de Ingresos No. ING 1423070 e ING 1423071 de fecha 08 de septiembre de 2017, relativo a los Impuesto de Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial y de Servicios del Fraccionamiento.
 - Recibo oficial No. Z-7344870 de fecha 28 de junio de 2017, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Lotificación del Fraccionamiento.
 - Recibo oficial No. Z-7344871 de fecha 28 de junio de 2017, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
 - Recibo oficial No. Z-7344868 de fecha 28 de junio de 20107, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento.
 - **SÉPTIMO.** Mediante oficio y plano folio DP09017010112017 de fecha 05 de abril de 2017, la Comisión Federal de Electricidad, emitió la autorización y aprobación del proyecto de electrificación para **"EL PREDIO"**.

- **NOVENO.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/0521/2018 de fecha 28 de marzo de 2018, emitió la Ratificación de la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 413 viviendas y 2 lotes comerciales para **"EL PREDIO"**, con una vigencia de 6 meses a partir de la fecha de su recepción, el presente oficio sustituye al oficio VE/01775/2017 de fecha 27 de octubre de 2017.
- **TRANSITORIO PRIMERO.** El Desarrollador presenta publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 19 de septiembre de 2017, año II, número 50 Tomo II, publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 06 de octubre de 2017 Tomo CL, Número 68, Tomo CL de fecha 13 de octubre de 2017, número 70 y publicación del Diario de Querétaro de fecha 16 de octubre de 2017, Diario de Querétaro de fecha martes 24 de octubre de 2017.
- **TRANSITORIO TERCERO.** Mediante **Escritura Pública número 2,620 de fecha 07 de noviembre de 2017**, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos García Notario Público Titular de la Notaría número 38 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00240880/0012, 00240880/0013, 00581296/003, 00240880/0015 del 21 de marzo de 2018, se hace constar la **protocolización del Acuerdo** de autorización.

21. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió la **aprobación del proyecto ejecutivo (oficio y planos), con número de expediente QR-004-12-D de fecha 24 de enero de 2018, para agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para "EL PREDIO"**.

22. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió mediante **oficio DDU/COU/FC/1928/2018 de fecha 02 de mayo de 2018**, el porcentaje de **Avance de Obras de Urbanización de la Etapa 1 de "EL PREDIO"**.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento cuenta con un avance estimado de 41.43% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$4 071,963.74 (Cuatro millones setenta y un mil novecientos sesenta y tres pesos 74/100 M.N.) correspondiente al 58.57% de obras pendientes por realizar.

23. En cumplimiento al antecedente inmediato, el Desarrollador presentó Póliza de **Fianza** emitida por la Afianzadora SOFIMEX S.A., **de fecha 02 de mayo de 2018**, monto correspondiente a la cantidad de \$4,071,963.74 (Cuatro millones setenta y un mil novecientos sesenta y tres pesos 74/100 M.N.), correspondiente al 58.57% para garantizar la ejecución y conclusión de obras pendientes por realizar.

24. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio DDU/COU/FC/2217/2018 de fecha 17 de mayo de 2018**, emitió la **validación de la Póliza de Fianza** descrita en el punto inmediato anterior.

25. La entonces Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente **Exp. 34/2018 de fecha 25 de septiembre de 2018**, autorizó la **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 de "EL PREDIO"**.

26. Para dar **cumplimiento** a los Acuerdos *Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto, Transitorio Primero y Transitorio Tercero* del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el expediente **Exp. 34/2018 de fecha 25 de septiembre de 2018**, relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presenta lo siguiente:

- **SEGUNDO.** La Secretaría de Finanzas, emitió el Recibo Oficial número Z-7992969 de fecha 08 octubre de 2018, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 de **"EL PREDIO"**.
- **TERCERO.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número VE/0594/2021, SCG-20268-21 expediente QR-004-12-D de fecha 19 de noviembre de 2021, emitió la factibilidad para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para **"EL PREDIO"**, con una vigencia de 180 días a partir del 16 de noviembre de 2021.
- **CUARTO.** La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización del Proyecto de Áreas Verdes y Servicio de Riego, mediante oficio y planos identificados con el folio SSPM/DMAIV/2143/2019 de fecha 26 de septiembre de 2019, para **"EL PREDIO"**.
- **QUINTO.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA/1399/2021 de fecha 18 de octubre de 2021, emitió la ampliación de la vigencia del Impacto Ambiental del oficio SEDESU/SSMA/177/2016 de fecha 27 de abril de 2016, para **"EL PREDIO"**.

- **TRANSITORIO PRIMERO.** Publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 23 de octubre de 2018, Año I, Número 2, Tomo II, Publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", Tomo CLI, Número 100 de fecha 09 de noviembre de 2018.
- **TRANSITORIO TERCERO.** Mediante **Escritura Pública número 7,410 de fecha 20 de febrero de 2019**, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Titular de la Notaría número 38 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00609696/0001, 00609697/0001, 00609698/0001, 00609699/0001, 00609700/0001, 00609701/0001, 00609702/0001, 00609703/0001 y 00609704/0001 de fecha 14 de junio de 2019, se hace constar la **Protocolización del Acuerdo relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 de "EL PREDIO"**.

27. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio **DDU/COU/FC/5164/2021 de fecha 24 de agosto de 2021**, emitió la **Supervisión de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 de "EL PREDIO"**.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado El Monte, cuenta con un avance estimado del 84.89% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$1,620,575.72 (Un millón seiscientos veinte mil quinientos setenta y cinco pesos 72/100 M.N.) correspondiente al 15.11 % de obras pendientes por realizar.

28. La Afianzadora SOFIMEX S.A., emitió la **Fianza número 2600103 de fecha 24 de agosto de 2021**, a favor del Municipio de Querétaro, por un monto de \$1, 620,575.72 (Un millón seiscientos veinte mil quinientos setenta y cinco pesos 72/100 M.N.), para la Etapa 1 de **"EL PREDIO"**, para garantizar la terminación de las obras de urbanización.

29. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio **DDU/COU/FC/6228/2021 de fecha 12 de octubre de 2021**, emitió la **validación de la Póliza de Fianza** descrita en el punto inmediato anterior.

30. La entonces Secretaría de Desarrollador Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente **EXP.- 03/22 de fecha 27 de enero de 2022**, autorizó la **Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de "EL PREDIO"**.

31. Para dar **cumplimiento** a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo identificado con el expediente **EXP.- 03/22 de fecha 27 de enero de 2022**, mediante el cual se autorizó la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presenta:

- **TERCERO.** La Secretaría de Finanzas, emite los Recibos oficiales de pago, por los siguientes conceptos:
 - Recibo Oficial No. Z-2490638, de fecha 18 de febrero de 2022, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
 - Recibo Oficial No. Z-2490639, de fecha 18 de febrero de 2022, por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
 - Recibo Oficial No. Z-2490640, de fecha 18 de febrero de 2022, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- **CUARTO.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA/1453/2022 de fecha 18 octubre de 2022, emitió la ampliación de vigencia por un año (contados a partir de la recepción del presente) para **"EL PREDIO"**.
- **QUINTO.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió la prórroga de vigencia de factibilidad mediante oficio No. VE/02029/2022 SCG-21626-22, expediente QR-004-12-D, para 413 viviendas y 2 lotes comerciales, para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, vigente y para el total de viviendas de **"EL PREDIO"**.

32. Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo**, celebrada el **22 de noviembre de 2022**, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autorizó la modificación a la normatividad por zonificación de **"EL PREDIO"**, relativa al incremento de viviendas de 145 a 280.

33. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio **SEDESU/DDU/COU/FC/230/2023 de fecha 20 de febrero de 2023**, autorizó el **Visto Bueno de Relotificación de la Etapa 1 y 2** del Fraccionamiento denominado "El Monte", ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio de la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

34. La Secretaría de Desarrollador Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente **EXP.- 14/23 de fecha 03 de abril de 2023**, autorizó la **Relotificación de la Etapa 1 y Etapa 2 y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 de "EL PREDIO"**.

35. Para dar **cumplimiento** a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo identificado con el expediente **EXP.- 14/23 de fecha 03 de abril de 2023**, mediante el cual se autorizó la Relotificación de la Etapa 1 y Etapa 2 y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presenta:

- **TERCERO.** La Secretaría de Finanzas, emite los Recibos oficiales de pago, por los siguientes conceptos:
 - Recibo Oficial No. B-132660 de fecha 12 de mayo de 2023, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
 - Recibo Oficial No. B-132661 de fecha 12 de mayo de 2023, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Relotificación de la Etapa 1 y 2 del Fraccionamiento.
 - Recibo Oficial No. B-132808 de fecha 15 de mayo de 2023, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- **CUARTO.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA/1638/2024 de fecha 19 de diciembre de 2024, emitió la ampliación de vigencia por un año (contados a partir de la recepción del presente) para el Fraccionamiento.
 - La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número VE/01432/2024, expediente QR-004-12-D de fecha 20 de noviembre de 2024, emitió la prórroga de vigencia de Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional por un total de 650 viviendas y 6 lotes comerciales, con vigencia al 20 de mayo de 2025.
 - La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/1387/2023, folio de referencia SEMOV*14810-2023/21-24 de fecha 07 de diciembre de 2023, emitió el Dictamen de Impacto en Movilidad para 280 viviendas (Etapa 2), en una superficie de 43,701.00 m².
 - La Comisión Federal de Electricidad, Distribución Bajío, Departamento de Planeación Zona Querétaro, mediante No. Aprobación DP09000012162023 de fecha 06 de marzo de 2024, autorizó los planos de Distribución en media tensión, Alumbrado Público Av. Monte, Distribución de media tensión, Distribución en baja tensión, Red de alumbrado exterior Monte Jaya.
- **TRANSITORIO PRIMERO.** Primera publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 20 de junio de 2023, Año II, Número 47, Tomo III, segunda publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 04 de julio de 2023, Año II, Número 48, Tomo II, primera publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", Tomo CLVI, Número 57 de fecha 21 de julio de 2023 y segunda publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", Tomo CLVI, Número 58 de fecha 28 de julio de 2023.
- **TRANSITORIO TERCERO.** Mediante Escritura Pública número 87,776 de fecha 11 de septiembre de 2023, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 31 de este Distrito Judicial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00581296/0033, 00581297/0006 y 00581297/0005 de fecha 20 de octubre de 2023, se hace constar la Protocolización del Acuerdo mediante el cual se autorizó la Relotificación de la Etapa 1 y Etapa 2 y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 de "EL PREDIO".

36. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante **oficio SEDESU/DDU/COU/FC/789/2023 de fecha 02 de agosto de 2023**, autorizó el **Visto Bueno de Relotificación de la Etapa 2** del Fraccionamiento denominado "El Monte", ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio de la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140110102060008, sin modificar la traza urbana, ni la superficie del predio, quedando las superficies de la siguiente manera:

RELOTIFICACIÓN FRACCIONAMIENTO "EL MONTE"				
TABLA DE SUPERFICIES GENERALES				
CONCEPTO	SUPERFICIE M ²	%	NO. LOTES	NO. VIVIENDAS
HABITACIONAL	60,346.29	69.70 %	10	650
COMERCIAL Y SERVICIOS (CS)	4,367.54	5.45 %	5	0
DONACIÓN (EQUIPAMIENTO)	8,650.80	10.05 %	1	0
VIALIDAD	12,746.78	14.80 %	0	0
TOTAL	86,111.41	100.00 %	16	650

RELOTIFICACIÓN FRACCIONAMIENTO "EL MONTE" ETAPA 1				
TABLA DE SUPERFICIES GENERALES				
CONCEPTO	SUPERFICIE M ²	%	NO. LOTES	NO. VIVIENDAS
HABITACIONAL	32,381.51	76.35 %	5	370
COMERCIAL Y SERVICIOS (CS)	1,367.83	3.23 %	4	0
DONACIÓN (EQUIPAMIENTO)	0.00	0.00 %	0	0
VIALIDAD	8,660.34	20.42 %	0	0
TOTAL	42,409.68	100.00 %	9	370

RELOTIFICACIÓN FRACCIONAMIENTO "EL MONTE" ETAPA 2				
TABLA DE SUPERFICIES GENERALES				
CONCEPTO	SUPERFICIE M ²	%	NO. LOTES	NO. VIVIENDAS
SUP. VENDIBLE HABITACIONAL	27,964.78	63.99 %	5	280
SUP. VENDIBLE COMERCIAL Y SERV.	2,999.71	6.86 %	1	0
EQUIPAMIENTO URBANO	8,650.80	19.80 %	1	0
SUP. VIAL	4,086.44	9.35 %	0	0
TOTAL	43,701.73	100.00 %	7	280

37. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio DDU/COU/FC/2687/2024 de fecha 19 de junio de 2024**, emitió **el avance de las obras de urbanización de la Etapa 2 de "EL PREDIO"**.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido para realizar visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento denominado El Monte Etapa 2, cuenta con un avance estimado de 37.44% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$3,157,335.37 (Tres millones ciento cincuenta y siete mil trescientos treinta y cinco pesos 37/100 M.N.) correspondiente al 62.56% de obras pendientes por realizar.

38. La afianzadora SOFIMEX, Institución de Garantías, S.A., emitió la **Póliza de Fianza número 2968330 de fecha 15 de octubre de 2024**, a favor del Municipio de Querétaro para garantizar la terminación de las obras de urbanización, por un monto que asciende a la cantidad de \$3,157,335.37 (Tres millones ciento cincuenta y siete mil trescientos treinta y cinco pesos 37/100 M.N.).

39. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, **mediante oficio DAFI/DTFC/255/2024 de fecha 24 de octubre de 2024**, emitió la **validación de la póliza de fianza** descrita en el punto inmediato anterior.

40. La Secretaría de Desarrollo Urbano, mediante Acuerdo identificado con el expediente **EXP.- 02/2025 de fecha 26 de marzo de 2025**, autorizó la **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 de "EL PREDIO"**.

41. Para dar **cumplimiento** a los Acuerdos Segundo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo identificado con el expediente **EXP.- 02/2025 de fecha 26 de marzo de 2025**, mediante el cual se autorizó la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presenta:

- **SEGUNDO.** La Secretaría de Finanzas, emitió el Recibo oficial de pago, por lo siguiente:
 - Recibo Oficial No. Z-4639413 de fecha 03 de abril de 2025, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- **TRANSITORIO PRIMERO.** Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, la primera de fecha 15 de abril de 2025, Año I, Número 13, la segunda de fecha 20 de mayo de 2025, Año I, Número 15 y publicaciones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la primera Tomo CLVIII de fecha 16 de mayo de 2025 Número 44 y la segunda Tomo CLVIII de fecha 23 de mayo de 2023, Número 45.
- **TRANSITORIO TERCERO.** El Desarrollador presentó Constancia de operación en trámite de fecha 18 de junio de 2025, en la cual hace constar que dentro del expediente 11451.25 se realizan gestiones para formalizar el Acuerdo, emitida por la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Titular de la Notaría Pública número 31 del Estado de Querétaro.

42. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, mediante **oficio DAFI/FC/637/2025 de fecha 26 de marzo de 2025**, emitió **el avance de las obras de urbanización de la Etapa 2 de "EL PREDIO"**.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido para realizar visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento denominado El Monte Etapa 2, cuenta con un avance estimado de 37.44% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$3,157,335.37 (Tres millones ciento cincuenta y siete mil trescientos treinta y cinco pesos 37/100 M.N.) correspondiente al 62.56% de obras pendientes por realizar.

43. La afianzadora SOFIMEX, Institución de Garantías, S.A., emitió la **Póliza de Fianza número 3018375 de fecha 26 de marzo de 2025**, a favor del Municipio de Querétaro para garantizar la terminación de las obras de urbanización, por un monto que asciende a la cantidad de \$3,157,335.37 (Tres millones ciento cincuenta y siete mil trescientos treinta y cinco pesos 37/100 M.N.).

44. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio número VE/00429/2025 de fecha 09 de abril de 2025**, expediente QR-004-12-D, emite la prórroga para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial únicamente para 274 viviendas y 4 lotes comerciales, debido a la cesión de 60 tomas para viviendas al expediente QR-004-12-D1, para **"EL PREDIO", con vigencia al 09 de octubre de 2025**.

45. La Secretaría de Finanzas emitió el pago del **Impuesto Predial**, mediante recibo oficial número B-280455 **de fecha 09 de mayo de 2025**, para **"EL PREDIO"**.

46. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, mediante **oficio SDU/DAFI/DTFYC/0178/2025 de fecha 12 de mayo de 2025**, emitió la **validación de la póliza de fianza** descrita en el punto 43.

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

47.1 Derechos de Supervisión de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA 2			
\$ 2,892,397.92	X la tasa aplicable	2.50%	\$ 72,309.94
TOTAL			\$ 72,309.94

(Setenta y dos mil trescientos nueve pesos 94/100 M.N.)

47.2 El Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento, la cantidad de **\$6,352.81** (Seis mil trescientos cincuenta y dos pesos 81/100 M.N.).

MEDIANTE OFICIO NÚMERO SAY/1882/2025 DE FECHA 08 DE SEPTIEMBRE DE 2025, SE INFORMA QUE EL DÍA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2025, LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, LLEVARON A CABO LA REUNIÓN DE TRABAJO EN LA QUE, POR UNANIMIDAD DE VOTOS, AUTORIZARON EL SIGUIENTE ASUNTO:

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA RENOVACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA ETAPA 2 DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "EL MONTE", DELEGACIÓN MUNICIPAL EPIGMENTIO GONZÁLEZ DE ESTA CIUDAD.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano, **Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2** del Fraccionamiento denominado "El Monte".

La presente Autorización de Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, tendrá vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento, conforme a lo establecido en el artículo 146 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

- Los Derechos de Supervisión por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento, como lo señala el **Antecedente 47.1** 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 2 del Fraccionamiento, como lo señala el **Antecedente 47.2** del presente.

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

TERCERO. El Desarrollador debe presentar en un plazo de 60 días, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Urbano, la protocolización inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro del Acuerdo identificado con el expediente EXP.- 02/2025 de fecha 26 de marzo de 2025, mediante el cual se autorizó la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento.

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

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

SEXTO. El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

SÉPTIMO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

OCTAVO. El Desarrollador debe instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

NOVENO. De acuerdo a lo señalado en el artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes en Fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo Fraccionamiento.

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

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

DÉCIMO SEGUNDO. El Desarrollador debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. El presente acuerdo será vinculante para el Desarrollador desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de terceros, lo será al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al Desarrollador en un plazo máximo de 60 sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente día en que se les haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano y a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias o a la Secretaría de Desarrollo Urbano; a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento, Delegación Municipal Epigmenio González y al C.P. Luis Rosales Vudoyra, Apoderado Legal de Fideicomiso 2506 Banco Invex S.A., I.B.M.

Querétaro, Querétaro, a 17 de septiembre de 2025

A t e n t a m e n t e

Dr. Gerardo Romero Altamirano
Secretario de Desarrollo Urbano

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 145, 152, 153, 154, 155, 178, 184, 186 FRACCIÓN V, Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; Y DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO POR EL ACUERDO DE CABILDO RELATIVO A LA DELEGACIÓN DE FACULTADES A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE MUNICIPAL PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2012, PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL EL DÍA 20 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2012, Y EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO "LA SOMBRA DE ARTEAGA" EL DÍA 18 DE ENERO DEL AÑO 2013.

CONSIDERANDOS

1. Que de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios están dotados de autonomía, patrimonio propio y se encuentran facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. Que en atención a lo dispuesto por el Artículo 30 Fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, otorga a los Ayuntamientos atribuciones para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el Municipio, determinando su vigencia y permanencia.
3. Que de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 73 del Código Municipal de Querétaro y conforme al Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre del año 2003, por el que se crea la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en donde se establece que dicha Dependencia es la encargada de regular el ordenado crecimiento Urbano Municipal.
4. Que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de noviembre del año 2012, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó la delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, Acuerdo publicado en la Gaceta Municipal el día 20 de diciembre del año 2012, y en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" en fecha 18 de enero del año 2013, ésta Secretaría se encuentra legalmente facultada para la emisión del presente acto administrativo, mismo que debe cumplir con lo establecido en el artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.
5. Que mediante Oficio No. DRT/699/2014 recibido con fecha 11 de agosto del año 2014, el Lic. Luis Ernesto Parra Rodríguez, Director de Regularización Territorial, solicita la **Autorización y reconocimiento como vías públicas, así como la nomenclatura de las vialidades del asentamiento denominado "Las Rosas II", ubicado en tierras del Ejido Santa Rosa Jáuregui**, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de ésta Ciudad y requiere a esta Autoridad Administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. El Asentamiento Humano denominado Las Rosas II se localiza al Norte de la Ciudad de Querétaro, ubicado en tierras del Ejido Santa Rosa Jáuregui Polígono 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con clave 034, Zona 7, dentro de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de ésta Ciudad, incorporada dentro de la zona urbana con acceso a través de la Carretera Querétaro-San Luis Potosí.
2. Mediante escrito recibido el 15 de mayo del 2014 en la Dirección de Regularización Territorial, la C. Delia Suárez Sánchez, Presidenta del Comité Comunitario de la Colonia Las Rosas II, solicita a la Dirección de Regularización Territorial del Municipio, intervención y apoyo para el reconocimiento de vialidades y nomenclatura en la colonia "Las Rosas II", del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, ante el Municipio.
3. A través del Programa de certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos, denominado PROCEDE, en el año 1997, se autorizó por el núcleo agrario del Ejido Santa Rosa Jáuregui, el cambio de Destino de Tierras de Uso Común en Tierras de Asentamiento Humano, correspondientes al Polígono 1/2 de la Localidad Santa Rosa Jáuregui (Las Rosas II), con clave 0108, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con clave 034. Dentro del mencionado Programa, el Ejido Santa Rosa Jáuregui delimitó y destino como área

de Asentamientos Humanos, una superficie total de 02-72-40.648 hectáreas, Polígono 1/2 de la Localidad con clave 0108, al que denominaron Las Rosas II del Ejido Santa Rosa Jáuregui con clave 034.

4. Por Acuerdo de Asamblea del 07 de marzo del año 1997, el núcleo Agrario del Ejido Santa Rosa Jáuregui, aprobó realizar las acciones necesarias para realizar la asignación de los solares que resulten de dicha delimitación. Para lo anterior, la regularización del mencionado Asentamiento Humano consistió en la Titulación de Solares Urbanos conforme al procedimiento de asignación previsto en la Ley Agraria, dentro de lo que el Ejido Santa Rosa Jáuregui mediante Asamblea acordó entregar las vialidades y accesos al Municipio, que al estar dentro de la circunscripción del Municipio de Querétaro conforme al convenio de reconocimiento, así como separar los solares urbanos para la ubicación de servicios de equipamiento.
5. Con fecha 07 de marzo de 1997, se presenta ante asamblea el plano general del ejido de Santa Rosa Jáuregui, en el cual el Ejido fue dotado con una superficie de 1755-61-00 hectáreas por resolución presidencial de fecha 14 de febrero de 1918, de igual forma por primera ampliación fueron entregados 2059-30-00 hectáreas por resolución presidencial de fecha 30 de diciembre de 1936; posteriormente mediante decreto expropiatorio de fecha 15 de octubre de 1987 le son expropiadas 36-87-95 hectáreas a favor de CORETT; por decreto expropiatorio de fecha 14 de mayo de 1993 le son expropiadas 04-67-25 hectáreas a favor de Gobierno del Estado, por decreto expropiatorio de fecha 20 de agosto de 1993 le son expropiadas 01-00-00.82 hectáreas a favor de PEMEX, por decreto expropiatorio de fecha 23 de noviembre de 1993 son expropiadas 36-39.66 hectáreas a favor de la SCT, en dicho plano se observa que el Ejido consta de una superficie total de 3736-96-14 hectáreas.
6. En el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Documento Técnico Jurídico de Planeación Urbana, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", No. 19 de fecha 1º de abril del año 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 22 de abril del año 2008, se encontró que la Zona No. 7 Polígono 1/2 de la Localidad Santa Rosa Jáuregui con clave 0108, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con clave 034, en el que se ubica el Asentamiento Humano denominado Las Rosas II, se encuentra en zona destinada a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha (H2).
7. Con fecha 16 de mayo de 2012 mediante expediente 207/2012, el Tribunal Unitario Agrario resuelve la nulidad parcial del acta de asamblea de fecha 7 de marzo de 1997, demanda interpuesta por los integrantes del Comisariado Ejidal de Santa Rosa Jáuregui, debido a que en el acta de asamblea existió error, y que no se tiene inconveniente en que se corrija y se regularice a través del juicio.
8. Una vez revisada la cartografía de la Dirección de Catastro Municipal, con el trazo Urbano y de vialidades del asentamiento y habiendo realizado inspección al sitio por personal de la Dirección de Desarrollo Urbano para verificar el estado actual de las vialidades, a fin de proceder a la emisión del Dictamen Técnico correspondiente, se observó que los datos de las vialidades de los planos del asentamiento presentado y de la cartografía catastral, coinciden con los identificados en campo.
9. De acuerdo con el Plano de Asentamientos Humanos elaborado por el Registro Agrario Nacional, mismo que se identifica de la siguiente manera: **Estado:** Querétaro, **Clave 22**, **Municipio:** Querétaro, **Clave 014**, **Ejido:** Santa Rosa Jáuregui **Clave 034**; **localidad:** Santa Rosa Jáuregui **Clave 0108**; **Zona 7**; **Polígono 1/2**, el cual sirvió de base para que se emitieran los títulos de propiedad de los solares a los poseedores de los lotes ubicados al interior de la manzanas que se formaron dentro de la poligonal del asentamiento, así como la titulación de los predios que se destinan para servicios públicos, el asentamiento cuenta con **siete** vialidades que se encuentran dentro de la poligonal.
10. La nomenclatura propuesta por el Comité Comunitario de la Colonia Las Rosas II, para las calles del asentamiento ubicado en tierras del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Polígono 1/2 de la Localidad con clave 0108 Las Rosas II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de ésta Ciudad y que se indica en el plano anexo, son las siguientes:
 - Nochebuenas
 - Las Palmas
 - Azucenas
 - Tulipanes
 - Cerrada Rosa Reyna
 - Girasoles
 - Rosa Reyna

11. Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, que la nomenclatura referida es acorde con la cartografía por lo que se considera procedente dicha nomenclatura.

Por lo anteriormente, ésta Secretaría tiene a bien aprobar los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base en lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable no tiene inconveniente en emitir el dictamen técnico **FAVORABLE** para el **reconocimiento como vías públicas y nomenclatura de las vialidades existentes del Asentamiento Humano denominado "Las Rosas II", ubicado en tierras del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con clave 034** Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de ésta Ciudad.
2. Lo anterior en virtud de que las vialidades que comprenden la zona, forman parte de estructura vial existente dentro de la planimetría de la cartografía del Municipio, considerada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, a fin de que la nomenclatura sirva para la ubicación de los domicilios de sus moradores.
3. **Respecto a la nomenclatura de calles del Asentamiento Humano denominado "Las Rosas II", ubicado en tierras del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con clave 034,** Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de ésta Ciudad, **esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el dictamen técnico FAVORABLE para la autorización de la misma,** para quedar de la siguiente manera en el Asentamiento que lo comprende:
 - Nochebuenas
 - Las Palmas
 - Azucenas
 - Tulipanes
 - Cerrada Rosa Reyna
 - Girasoles
 - Rosa Reyna
4. Se deberá cubrir el pago correspondiente de los Derechos de Nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2014; debiendo remitir una copia del comprobante de pago a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección de Desarrollo Urbano.

ASENTAMIENTO HUMANO LAS ROSAS II				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 420.24	\$ 42.09	
Nochebuenas	135.8450	\$420.24	\$126.26	\$546.51
Las Palmas	133.1350	\$420.24	\$126.26	\$546.51
Azucenas	137.3510	\$420.24	\$126.26	\$546.51
Tulipanes	120.7590	\$420.24	\$84.18	\$504.42
Cerrada Rosa Reyna	18.0140	\$420.24	\$0.00	\$420.24
Girasoles	84.7530	\$420.24	\$0.00	\$420.24
Rosa Reyna	370.2600	\$1,260.73	\$294.62	\$1,555.35
SUBTOTAL				\$4,539.79
25 % ADICIONAL				\$1,134.95
TOTAL				\$5,674.73

(Cinco mil seiscientos setenta y cuatro pesos 73/100 M. N.)

5. Se deberá de instalar las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y al diseño elaborado por el Departamento de Fraccionamientos y Condominios, adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano.

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría en uso de las facultades conferidas:

ACUERDA

PRIMERO. Se **AUTORIZA el Reconocimiento Jurídico como Vialidad Pública de las vialidades del Asentamiento Humano denominado "Las Rosas II", ubicado en tierras del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con clave 034** Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de ésta Ciudad, de conformidad con la longitud mencionada en el Dictamen Técnico contenido en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. La Dirección de Regularización Territorial del Municipio de Querétaro, deberá de coordinarse con las Autoridades Ejidales para llevar a cabo la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, con una superficie de 9,830.028 m² por concepto de las vialidades del **Asentamiento Humano denominado Las Rosas II** del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de ésta Ciudad, en cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

TERCERO. Se Autoriza la **NOMENCLATURA** para **las vialidades del Asentamiento denominado “Las Rosas II”, ubicado en tierras del Ejido Santa Rosa Jáuregui**, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de ésta Ciudad, como a continuación se enlista:

- Nochebuenas
- Las Palmas
- Azucenas
- Tulipanes
- Cerrada Rosa Reyna
- Girasoles
- Rosa Reyna

CUARTO. Respecto a la obligación de efectuar los pagos por concepto de la emisión del presente acuerdo y de los derechos de nomenclatura de las vialidades, el solicitante queda exento de dicha obligación con base en lo señalado en el Artículo 21 del Código Fiscal para el Estado de Querétaro, el cual establece que: “...están exentos del pago de impuestos, derechos y contribuciones especiales el Estado, la Federación y los Municipios, a menos que su actividad no corresponda a funciones de derecho público...”.

QUINTO. El Comité Comunitario de la Colonia Las Rosas II, deberá elaborar las placas de nomenclatura autorizada y se coordinará con la Secretaría de Obras Públicas Municipales y la Delegación Municipal **Santa Rosa Jáuregui** para su instalación de acuerdo a las especificaciones y diseño elaborado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

SEXTO. En caso de incumplir con cualquiera de las disposiciones del presente, se tendrá por revocado el mismo.

SÉPTIMO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas en acuerdos y/o dictámenes previos, la presente autorización quedará sin efecto.

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

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal con costo al Municipio de Querétaro, para lo cual tendrá un plazo de diez días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

SEGUNDO. El presente documento entrará en vigor al día siguiente de su autorización.

TERCERO. La Dirección de Regularización Territorial, deberá realizar el seguimiento a los Resolutivos del presente acuerdo e informar los avances a la Dirección de Desarrollo Urbano.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección General Jurídica Municipal, a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y al Lic. Luis Ernesto Parra Rodríguez, Director de Regularización Territorial.

SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 6 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2014.
A T E N T A M E N T E

DR. RAMON ABONCE MEZA.
SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

Lic. Rodrigo de la Vega Muñoz
Director de Asuntos Inmobiliarios
PRESENTE

A través de este medio reciba un cordial saludo, asimismo, en atención al oficio SAY/DAI/1020/2025 con fecha de recibido el 02 de septiembre del año en curso, le informo que en virtud de haber dado cumplimiento con lo establecido en el Artículo 23 numeral I, II y III, del Reglamento para la Entrega Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público emite el **Dictamen Técnico**, respecto a la autorización de la entrega-recepción del servicio de recolección de residuos sólidos urbanos no peligrosos.

Colonia o vialidad	Delegación	Observaciones
Fraccionamiento Paseo San Junípero	Epigmenio González	- Tiene caseta de control de acceso y salida de vehículos, por lo que, para ofrecerle un correcto servicio, se deberá brindar el acceso al personal del servicio de recolección de residuos sólidos urbanos, en su frecuencia asignada. - Las vialidades están en condiciones de circulación y amplitud para la operación de las unidades de recolección. - Cuenta con más del 75% de viviendas habitadas. - El servicio municipal de recolección de residuos sólidos urbanos, se brindará únicamente a las 95 viviendas sobre las vialidades abiertas. Para el caso de las viviendas de los condominios Privada Serra, Privada Padua y Privada Montesinos, deberán contratar con una empresa particular o con el municipio con costo.

A lo anterior, se determina la **Emisión Positiva del Dictamen Técnico** para poder continuar con el proceso de entrega-recepción al municipio.

Sin más por el momento, me despido quedando a sus órdenes.

A t e n t a m e n t e

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

ANEXO



MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que, en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 14 de octubre del 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se reconoce como beneficiaria del finado **ISMAEL ÁLVAREZ GUTIÉRREZ** a la ciudadana **MA. MARGARITA ACOSTA VARGAS** y se aprueba iniciar el trámite de pensión por muerte.

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES II Y VIII, PÁRRAFO SEGUNDO, 127 FRACCIONES IV Y VI DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 126, 127, 128, 131, 132 BIS FRACCIONES I, II, III, IV y V, 144, 145, 147 FRACCIÓN II, I) DE LA LEY DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 47 FRACCIÓN IV Y V, 49, 50, FRACCIONES I Y III, 30 FRACCIÓN XXXVII Y PENÚLTIMO PÁRRAFO, 38 FRACCIÓN II, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 20 FRACCIONES VIII, IX, y XI, 28, 34 y 36 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; 4 FRACCIÓN IV Y 17 FRACCIONES III Y IV DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. Asimismo, el artículo 115 fracción VIII, párrafo segundo de nuestra Carta Magna, señala que las relaciones de trabajo entre los municipios y sus trabajadores, **se regirán por las leyes que expidan las legislaturas de los estados** con base en lo dispuesto en el Artículo 123 Constitucional y sus disposiciones reglamentarias.
3. De igual manera el artículo 127 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece el derecho de los servidores públicos de la Federación, de las entidades federativas, de los Municipios y de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, de sus entidades y dependencias, así como de sus administraciones paraestatales y paramunicipales, fideicomisos públicos, instituciones y organismos autónomos, y cualquier otro ente público de recibir una remuneración adecuada e irrenunciable por el desempeño de su función, empleo, cargo o comisión, que deberá ser proporcional a sus responsabilidades y fija las bases bajo las cuales se determina dicha remuneración, anual y equitativamente, en los presupuestos de egresos correspondientes, **contemplando en su fracción IV la negativa de conceder ni cubrir jubilaciones**, pensiones o haberes de retiro, ni liquidaciones por servicios prestados, como tampoco préstamos o créditos, **sin que éstas se encuentren asignadas por la ley, decreto legislativo, contrato colectivo o condiciones generales** de trabajo, instruyendo la fracción VI la obligación del Congreso de la Unión y las Legislaturas de las entidades federativas, en el ámbito de sus competencias de expedir las leyes para hacer efectivo el contenido del presente artículo y las disposiciones constitucionales relativas, y para sancionar penal y administrativamente las conductas que impliquen el incumplimiento o la elusión por simulación de lo establecido en este artículo.
4. Que la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, es de observancia general en el Estado de Querétaro de conformidad a lo establecido por el artículo 1 y rige las relaciones laborales para todos los trabajadores de los siguientes entes públicos: los Poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, órganos con autonomía constitucional, municipios, entidades de la Administración Pública Paraestatal del Estado y las correspondientes de los municipios.
5. La Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, en su artículo 2 define al trabajador como toda persona física que preste un servicio material, intelectual o de ambos géneros, en virtud del nombramiento que le fuere expedido, por el servidor público facultado legalmente para hacerlo, o por el hecho de figurar en las nóminas o listas de raya de los trabajadores al servicio del Estado.

6. El 05 de marzo de 2021, fue publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, la Ley que Reforma, Adiciona y Deroga diversas disposiciones de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, y Reforma Diversas Disposiciones de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, que plantea que cada ente público se encargue de procesar sus solicitudes de pensiones y jubilaciones, reconociendo y otorgando los derechos correspondientes a los trabajadores que laboren en ellos, respetando los principios de transparencia, rendición de cuentas y uso debido de los recursos públicos conforme a lo establecido por el artículo 134 constitucional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. [...]

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

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

“II. Pensión por muerte:

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

- d) Dos últimos recibos de pago del trabajador fallecido;
- e) Constancia de ingresos, expedida por el Titular de recursos humanos u órgano administrativo equivalente que contenga los siguientes datos:
 - 1. Nombre del trabajador fallecido;
 - 2. Fecha de inicio y terminación del servicio;
 - 3. Empleo cargo o comisión;
 - 4. Calidad de trabajador, jubilado o pensionado;
 - 5. Sueldo mensual y quinquenio mensual, o cantidad mensual que percibía por concepto de pensión por vejez o jubilación según el caso; y
 - 6. Fecha de **publicación del decreto** en el que se le concedió la jubilación o pensión por vejez, en su caso.
- f) Copia certificada del acta de matrimonio;
- g) [...]
- h) [...]
- i) Para el caso de los beneficiarios de trabajadores de los Municipios, copia certificada del acuerdo de cabildo mediante el cual se le reconoce como beneficiario y se aprueba iniciar el trámite de la pensión por muerte."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. En ese contexto en cumplimiento al artículo 132 Bis, párrafo tercero, fracción I, mediante oficio número DRH/DRL/1975/2025, presentado en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el 22 de septiembre del 2025, la Licenciada Claudia Berenice Campos Pérez, Directora de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, con fundamento en los artículos 126, 127, 128, 131, 132 Bis, 144, 145 y 147 fracción II inciso i) de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, remite la solicitud de la ciudadana **MA. MARGARITA ACOSTA VARGAS**, cónyuge supérstite del finado **ISMAEL ÁLVAREZ GUTIÉRREZ**, quien era trabajador pensionado de este municipio, relativa a la pensión por muerte para ser sometida a consideración del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, para la emisión del acuerdo en el que se le reconozca como beneficiaria y se **apruebe iniciar** el trámite de la pensión por muerte a la cual adjunta documentales previstas como requisitos en el artículo 147 fracción II, incisos:

- a) Publicación del Decreto de fecha 08 de febrero de 2013, por el cual se concedió al finado **ISMAEL ÁLVAREZ GUTIÉRREZ**, pensión por vejez publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” con la cual se acredita que el mismo contaba con la calidad de pensionado.
- b) Copia certificada del acta de defunción la cual se identifica con el número 229, libro 2, oficialía 1, con fecha de registro 18/09/2024 del Estado de Guanajuato, signada por la Directora General del Registro Civil, con la cual se acredita el fallecimiento de quien en vida llevara el nombre de **ISMAEL ÁLVAREZ GUTIÉRREZ**, quien falleció el 17 de septiembre del 2024.
- c) Solicitud recibida en la Dirección de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro el 11 de septiembre de 2025, signada por la ciudadana **MA. MARGARITA ACOSTA VARGAS**, relativa a la solicitud de pensión por muerte con la cual se acredita la condición de interesada.
- d) Dos últimos recibos de pago del trabajador fallecido con los cuales se acredita el salario que en vida percibía el extinto trabajador y el puesto de **pensionado** que ostentaba con este municipio.
- e) Constancia de ingresos de fecha 17 de septiembre del 2025, expedida por la Licenciada Claudia Berenice Campos Pérez, Directora de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, con la cual se acredita la cantidad mensual que percibía el finado por concepto de pensión.
- f) Copia certificada del acta de matrimonio número 00060, libro 1, Oficialía 0004 del Estado de Querétaro, signada por el Director del Registro Civil, con la que se acredita el vínculo matrimonial que unía a **MA. MARGARITA ACOSTA VARGAS** e **ISMAEL ÁLVAREZ GUTIÉRREZ**.

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

- a) Copia simple de la identificación oficial de la peticionaria **MA. MARGARITA ACOSTA VARGAS**.

20. Por escrito recibido el 11 de septiembre de 2025, en la Dirección de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, la ciudadana **MA. MARGARITA ACOSTA VARGAS**, solicitó le sea concedida pensión por muerte, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 132 Bis, fracción I, de la Ley de Los Trabajadores del Estado de Querétaro, con el cual ha quedado acreditada la condición de interesada.

21. Que la ciudadana **MA. MARGARITA ACOSTA VARGAS**, contrajo matrimonio con **ISMAEL ÁLVAREZ GUTIÉRREZ**, lo cual quedo acreditado mediante acta de matrimonio número 00060, libro 1, Oficialía 0004 del Estado de Querétaro, signada por el Director del Registro Civil.

22. El 17 de septiembre del 2024, falleció, **ISMAEL ÁLVAREZ GUTIÉRREZ**, tal y como quedó acreditado con el acta de defunción la cual se identifica con el número 229, libro 2, oficialía 1, con fecha de registro 18/09/2024 del Estado de Guanajuato, signada por la Directora General del Registro Civil.

23. Con fecha 17 de septiembre del 2025, la Licenciada Claudia Berenice Campos Pérez, Directora de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, emitió constancia de que **ISMAEL ÁLVAREZ GUTIÉRREZ**, con número de empleado 6220, prestó sus servicios en este Municipio de Querétaro en el periodo del 12 de mayo de 1994 al 26 de junio de 2012, desempeñando como último puesto laboral el de Recolector-a adscrito al Departamento de Aseo Público de la Secretaría de Servicios Públicos, gozando de la licencia de pre pensión a partir del 27 de junio de 2012. Asimismo, hizo constar que con fecha 08 de febrero de 2013 fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, decreto por el que se le concedió Pensión por Vejez, misma que disfruto hasta el 17 de septiembre del 2024, fecha en la que falleció, haciendo constar que el último importe mensual cobrado por el pensionado, fue de \$3,925.62 (TRES MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS 62/100 MONEDA NACIONAL), la cual contiene los datos exigidos en el inciso e), fracción II de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y con la cual, ha quedado acreditada la cantidad mensual que percibía el finado por concepto de pensión, radicándose el presente bajo el número de expediente **CHPCP/088/DPC/2025**.

24. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/2206/2025 de fecha 03 de octubre del 2025 a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, para su estudio y discusión.

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

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 5, apartado II, inciso 2) del orden del día, por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO. Se reconoce como beneficiaria del finado **ISMAEL ÁLVAREZ GUTIÉRREZ** a la ciudadana **MA. MARGARITA ACOSTA VARGAS** y se aprueba iniciar el trámite de pensión por muerte.

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

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

TRANSITORIOS:

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

SEGUNDO. El presente acuerdo entrará en vigor a partir de la fecha de su aprobación.

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 4 FOJAS ÚTILES EL 15 DE OCTUBRE DE 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO. -----

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

ACUERDO NO. AG/SF/21/2025

**CAMPAÑA DE REGULARIZACIÓN DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS
CUARTO TRIMESTRE DEL EJERCICIO FISCAL 2025**

MTRO. CARLOS ALEJANDRO LEÓN GONZÁLEZ, SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, con fundamento en los artículos 31 fracción IV y 115 fracciones I, II y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 2, 3, 48 fracciones II, IV y XXVI, 102 fracción III y 103, 104 y 105, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 8 fracción VII, 10 fracción II, 24, 25, 50 fracciones I y III y 51, del Código Fiscal del Estado de Querétaro; 2, 5, 11, 12, 15, 16, 27 al 29, 175 y 179, de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; 14, 49 fracción VI, 50 fracción X y Décimotercero transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2025 y demás correlativos de las Leyes de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., de ejercicios fiscales anteriores; 1, 2, 4 fracción I, 5 fracción IV y 28 fracción XX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, de fecha 29 de octubre de 2024 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 06 de diciembre de 2024; se emite el presente acuerdo:

CONSIDERANDOS

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

II.- Que, el artículo 115 fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en concordancia con los artículos 35, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro y 2, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, menciona que Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa. Es autónomo para organizar la administración pública municipal, contará con autoridades propias, funciones específicas y libre administración de su hacienda. Ejercerá sus atribuciones del ámbito de su competencia de manera exclusiva, y no existirá autoridad intermedia entre éste y el Gobierno del Estado. Dentro de los límites de su territorio tiene la potestad para normar las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia, así como para establecer las autoridades y sus órganos de gobierno de conformidad con el orden constitucional y la presente Ley.

III.- Que, el artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en relación con el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, refiere que los municipios están investidos de personalidad jurídica y dotados de patrimonio propio. La representación legal corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través de los síndicos, de terceros o de la dependencia jurídica especializada, que mediante acuerdo expreso del

Ayuntamiento se determine. La representación también podrá delegarse para asuntos de carácter legal o jurisdiccional. El reglamento o acuerdo mediante el cual se haga la delegación de representación tendrá naturaleza de documento público y hará prueba plena en cualquier procedimiento de carácter administrativo o jurisdiccional, sin necesidad de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

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

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

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

VII.- Que, los artículos 103 y 104, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, refiere que la hacienda pública municipal se forma con los ingresos ordinarios y extraordinarios que determinen anualmente la Legislatura con base en los ordenamientos fiscales aplicables; que los ingresos de los municipios se dividen en: I. Ordinarios: impuestos, derechos, productos, aprovechamientos, contribuciones especiales y participaciones en ingresos que establezcan las leyes respectivas así como los sistemas y convenios de coordinación suscritos para tal efecto; y II. Extraordinarios: todos aquellos cuya percepción se autorice excepcionalmente para cubrir gastos eventuales o el importe de determinadas obras públicas, siempre y cuando estén previstas por la ley.

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

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

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

XI.- Que, los artículos 50 fracciones I y III y 51, del Código Fiscal del Estado de Querétaro en relación con los artículos 175 y 179, de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de



Querétaro, otorgan la facultad de condonar a las autoridades fiscales o a sus dependencias multas, cuando a juicio de éstas no sean graves o no hayan tenido como consecuencia la evasión del impuesto; de igual forma se otorgan facultades a los presidentes municipales o los encargados de las finanzas públicas municipales para reducir hasta un cien por ciento el importe de las multas impuestas por autoridades municipales, así como reducir hasta en un cien por ciento el importe de los recargos correspondientes a contribuciones no pagadas en tiempo, conforme a los plazos establecidos en las disposiciones legales aplicables.

XII.- Que, los artículos 48 fracciones II, IV y XXVI, 102 fracción III y 105, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, disponen que la dependencia encargada de las finanzas públicas, tendrá a su cargo la administración financiera y tributaria de la hacienda pública del Municipio, la cual tendrá la facultad y obligación de ejercer las atribuciones que la legislación hacendaria confiere, cumplir y hacer cumplir las leyes, recaudar, administrar, dictar disposiciones de carácter general, modificar o adicionar la forma de pago y procedimiento de las contribuciones municipales; así como interpretar y aplicar las disposiciones fiscales municipales.

XIII.- Que, el artículo 14 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2025 y correlativos de las Leyes de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., de ejercicios fiscales anteriores, así como los diversos 27 al 29, de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro disponen que son sujetos obligados al pago **del impuesto predial**, quien funja como titular catastral dentro de los padrones catastrales municipales, los titulares del derecho de propiedad y de propiedad en condominio, los titulares del derecho de copropiedad y de copropiedad en condominio, quienes serán considerados como un solo sujeto; los poseedores y coposeedores, quienes serán considerados como un solo sujeto; el fideicomitente que conserve la posesión o el fiduciario, mientras éste último no transmita la propiedad en ejecución del fideicomiso, los propietarios de las construcciones ubicadas en zonas urbanas ejidales, los propietarios de las construcciones ubicadas en fundos legales, el adquirente, cuando no sea poseedor, en caso de compra-venta con reserva de dominio, mientras ésta subsista; y el vendedor que no haya otorgado la posesión, en caso de compra-venta celebrada bajo condición, mientras ésta no se realice.

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

XV.- Que, el artículo 50 fracción X, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2024, faculta al titular de la dependencia encargada de las finanzas públicas municipales para emitir mediante acuerdo administrativo, las disposiciones complementarias, que resulten necesarias en materia de beneficios y estímulos fiscales sobre impuesto predial.

XVI.- Ahora bien, en virtud de la difícil situación económica por la que atraviesa nuestro país derivados de factores externos e internos, tales como inflación, desempleo, etc., aunado a la necesidad de establecer las condiciones necesarias que propicien el progreso de esta ciudad y facilitar el cumplimiento de las obligaciones fiscales por parte de los contribuyentes, que permita a la Hacienda Pública Municipal contar con los recursos económicos suficientes para incrementar sus



ingresos con la finalidad de ampliar los servicios e inversión en obra pública, por lo que antes de practicar los actos coercitivos que facultan a esta Secretaría de Finanzas a hacer efectivos los créditos fiscales dentro de su ámbito competencial, se considera necesario iniciar la campaña de regularización de impuestos inmobiliarios, contribuyendo a dar certidumbre jurídica a la tributación.

Por lo que, como medida de apoyo, se acuerda que **a partir de los meses de octubre, noviembre y diciembre del ejercicio fiscal 2025**, se lleve a cabo de forma general la aplicación de descuentos en accesorios consistentes en multas, recargos y gastos de ejecución para los contribuyentes del Municipio de Querétaro.

ACUERDO

PRIMERO. La contribución que será sujeta al beneficio fiscal que dispone el presente acuerdo, es el **impuesto predial**, prevista en el artículo 14, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2025 y correlativos de las Leyes de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., de ejercicios fiscales anteriores.

SEGUNDO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 175 y 179 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro y numerales 1, 2, 4 fracción I, 5 fracción IV y 28 fracción XX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, de fecha 29 de octubre de 2024 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 06 de diciembre de 2024, se autoriza que, de manera general se apliquen descuentos en los importes de **multas, recargos y gastos de ejecución** de acuerdo a los porcentajes que se detallan a continuación:

VIGENCIA	PORCENTAJE DE DESCUENTO	CONTRIBUCIÓN	CONCEPTO
Octubre	100%	Impuesto predial	Multas, recargos y gastos de ejecución
Noviembre	80%		
Diciembre	50%		

TERCERO. Los descuentos respectivos se aplicarán al momento de realizar el pago de dichas contribuciones, mismo que podrá realizarse en cualquiera de los centros de recaudación autorizados, sin necesidad de solicitud por escrito por parte de los contribuyentes.

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

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

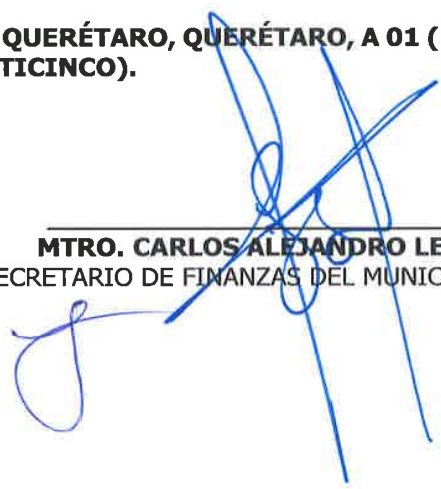


SEXO. Los beneficios fiscales otorgados en el presente acuerdo, no podrán ser impugnadas al tratarse del ejercicio de una facultad discrecional de las autoridades fiscales.

SÉPTIMO. Los beneficios fiscales otorgados por esta Secretaría de Finanzas surten efectos jurídicos a partir de su suscripción, sin necesidad de emitir resolución expresa en lo individual donde se apliquen los mismos.

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

MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 01 (PRIMERO) DE OCTUBRE DEL AÑO 2025 (DOS MIL VEINTICINCO).



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

SIN TEXTO



QUERÉTARO
MUNICIPIO

GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2024-2027