

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2024-2027

03 de febrero de 2026 · Año II · No. 39 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se autoriza la asignación de uso de suelo para el predio urbano, identificado con clave catastral 14 01 001 02 030 001, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 9 Acuerdo por el que se autoriza la asignación de uso de suelo y la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano, identificado con clave catastral 14 01 001 16 032 026, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 14 Acuerdo por el que se Autoriza la Asignación de Uso de Suelo y la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio urbano identificado con la clave catastral 14 01 001 16 032 060, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 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 41 090 006, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 24 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 16 170 015, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 29 Acuerdo por el que se Autoriza la Adquisición del predio identificado con clave catastral 14 01 012 01 009 004, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 33 Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación de las Etapas 1,2,4 y 5, la Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, así como la venta provisional de lotes de la etapa 3 del Fraccionamiento denominado “Yconia Connected Hábitat”, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 43 Acuerdo por el que reconoce como beneficiaria del finado Santiago García Rubio a la ciudadana Ma. Concepción Mendoza Hernández y se aprueba iniciar el trámite de pensión por muerte.
- 48 Acuerdo por el que se aprueba iniciar el proceso de cierre administrativo del contrato CDI-95-07-31 y su transición operativa integral.

- 58 Fe de Erratas de la publicación efectuada en la Gaceta Municipal, bajo el número 29 Tomo I, de fecha 21 de octubre de 2025, relativo al 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.
- 59 Acuerdo Administrativo No. AG/SF/03/2026, de fecha 02 de enero de 2026, emitido por el Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro.
- 63 Acuerdo Administrativo No. AG/SF/04/2026, de fecha 15 de enero de 2026, emitido por el Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro.
- 68 Lineamientos que establecen las bases que regulan la autorización y aplicación de subsidios al impuesto predial, a favor de las personas cuyos predios fueron afectados por el fenómeno hidrometeorológico ocurrido los días 22 y 23 de agosto de 2025, en términos de la Ley para el manejo de los Recursos Públicos del Estado 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 25 de noviembre de 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la asignación de uso de suelo para el predio urbano, identificado con clave catastral 14 01 001 02 030 001, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Artículo 11, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, menciona que corresponde a los Municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.
4. Las modificaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, pueden ser solicitadas por toda aquella persona que acredite su interés, basadas en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
5. Por su parte el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que la autoridad competente podrá autorizar la asignación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.
6. En Sesión Ordinaria de Cabildo del día 27 de febrero de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de La Zona de

Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, el día 13 de diciembre de 2018, bajo el Folio Plan Desarrollo 014/0023.

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

8. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el ciudadano Fernando Ochoa López, solicita la asignación de uso de suelo para el predio urbano ubicado en Avenida Ejército Republicano número 51, Colonia La Pastora, identificado con clave catastral 14 01 001 02 030 001, Delegación Municipal Centro Histórico; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **124/DAI/2025**.

9. Se acredita la propiedad del inmueble relacionado en el considerando anterior, mediante la escritura pública 48,479, de fecha 14 de diciembre de 2021, pasada ante la fe del licenciado Rodrigo Díaz Castañares, notario público titular de la notaría pública número 6, del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 650792/2, de fecha 18 de febrero de 2022.

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/1229/2025**, 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/306/2025**, remite el dictamen técnico con folio **082/2025**, del cual se desprende lo siguiente:

“...NORMATIVIDAD:

De acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales (PPDUZMBT, 2018), publicado en la Gaceta Municipal No. 77, Tomo XII, de fecha 28 de septiembre de 2018, el predio se localiza en el Perímetro “A” de la Zona de Monumentos Históricos de Santiago de Querétaro y cuenta con uso de suelo Habitacional Mixto Zona de Monumentos (HMZM-2).

TRÁMITES:

La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Dictamen de Uso de Suelo y Factibilidad de Giro DUF202503002 de fecha 17 de marzo de 2025 en el que se dictamina factible ubicar un Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas.

El solicitante cuenta actualmente con 25 cajones externos contratados en un predio autorizado en Circunvalación N° 40, lo que es señalado en el dictamen de uso de suelo referido.

PROPUESTA:

El interesado presenta un escrito de petición, en el que manifiesta su interés por modificar el uso de suelo para que en el predio se pueda contar con una factibilidad de giro que le permita en el restaurante contar con la venta de bebidas alcohólicas y para lo cual requiere modificar el uso de suelo.

ENTORNO:

La colonia la Pastora, corresponde a una zona desarrollada al norponiente de Calzada de los Arcos, en la cual en las vialidades interiores se establecieron construcciones prioritariamente con vivienda de tipo popular y residencial media, siendo que en los lotes con frente a la calle Ejército Republicano se establecieron además de la vivienda actividades comerciales y de servicios, destacando que la colonia es colindante con el sitio en el que desemboca el Acueducto de Querétaro y el antiguo Convento de la Cruz, y al sureste de la zona en la que se localiza el inmueble, se ubica un espacio destinado a equipamiento urbano de tipo deportivo, cultural y turístico, y al suroeste del predio se localizan espacios destinados para actividades comerciales y de servicios.

Es de destacar que con la regeneración urbana que se ha llevado a cabo en la zona, la sección vial ha sido reducida, dando paso al desarrollo de secciones peatonales más amplias, privilegiando espacios para los peatones, además de generar espacios de convivencia y recreación social, toda vez que la zona es considerada de transición entre la zona centro de la ciudad y la zona sur – oriente de la delegación centro histórico, lo que ha limitado el paso de vehículos en las inmediaciones, a su vez ha modificado el carácter urbano de la zona al convertirse en un corredor turístico que conecta el centro histórico de la ciudad con la zona en la que se ubica el acueducto.

El predio cuenta con frente a la calle Ejército Republicano, vialidad secundaria con carácter mixto y turístico. Su entorno inmediato cuenta con infraestructura urbana consolidada, banquetas adoquinadas y cobertura total del sistema de transporte público, factores que facilitan el desplazamiento peatonal y reducen la necesidad de estacionamiento in situ. La sección vial que da frente al predio se desarrolla a base de empedrado que se encuentra en buen estado de conservación y la zona cuenta con red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público.

Al interior del predio se cuenta con una edificación de dos niveles, la cual está destinada como un espacio en el que se ofrece la venta de alimentos bajo el concepto de restaurante bistró café.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis del entorno, la revisión del PPDUZMBT y la tabla de compatibilidad de giro y del Reglamento de Construcción, se considera que el predio cuenta con condiciones de ubicación y vocación urbana adecuadas para autorizar el uso de suelo Mixto Zona de Monumentos (MZM-2), para el predio ubicado en Calle Ejército Republicano N° 51, Colonia La Pastora identificado con la clave catastral 14 01 001 02 030 001. No obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, determinar al respecto, y en caso de que se autorice lo solicitado, es necesario que se dé cumplimiento a lo siguiente:

- Mantener la tipología y materiales originales del inmueble, conforme a los artículos 16 y 47 del Reglamento de Construcción.
- Cumplir con la norma de aislamiento acústico y no exceder los 65 dB conforme a la NOM-081-SEMARNAT-1994.
- Obtener la autorización del INAH previo a cualquier modificación física o cambio de imagen urbana.
- Mantener vigente el contrato de estacionamiento externo dando cumplimiento a lo requerido en el reglamento de construcción vigente.
- Cumplir con los requisitos ambientales, de protección civil y de aforo establecidos por las dependencias competentes.
- Debe obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para las instalaciones, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada lo solicitado por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el solicitante presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico referido en el **considerando 11** del presente acuerdo, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: **“...Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...”**, así como a los artículos 28, 34 y 36 del reglamento en mención; la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/2582/2025**, de fecha **19 de noviembre de 2025**, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

“...ARTÍCULO 38. Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

13. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, se considera viable la asignación de

uso de suelo para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 02 030 001, Delegación Municipal Centro Histórico, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico relacionado en el **considerando 11**, de este Instrumento.

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

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de noviembre 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 la asignación de uso de suelo para el predio urbano, identificado con clave catastral 14 01 001 02 030 001, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

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

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS:

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

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

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

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

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



SIN TEXTO

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 16 de diciembre de 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza la asignación de uso de suelo y la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano, identificado con clave catastral 14 01 001 16 032 026, 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 asignación de uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.
6. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro

(PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001.

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

8. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, firmado por el C. Armando Ramírez Sánchez, solicita la asignación de uso de suelo y la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano ubicado en Avenida Lomas de la Cañada, Fraccionamiento Vista Dorada, identificado con clave catastral 14 01 001 16 032 026, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **140/DAI/2025**.

9. Se acredita la propiedad del inmueble relacionado en el considerando anterior, mediante la escritura pública 25,839, de fecha 11 de enero de 2023, pasada ante la fe de la licenciada Sonia Alcántara Magos, notario público titular de la notaría pública número 18, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00532413/0006, de fecha 06 de junio de 2023.

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 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/1463/2025**, 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/365/2025**, remite el dictamen técnico con folio **090/2025**, 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 cuenta con **uso de suelo Habitacional con Densidad Baja (H-Bj)**.

PROPUESTA:

2. Conforme a la solicitud presentada por el interesado, manifiesta su interés para que en el predio se pueda llevar a cabo un proyecto que considera la construcción de tres viviendas bajo el concepto de departamentos anexos a locales comerciales y/o de servicios y propone una edificación a desarrollarse en cinco niveles a partir del nivel medio de banqueta.

ENTORNO:

3. El fraccionamiento Vista Dorada corresponde a un proyecto promovido para vivienda de tipo residencial, en el que se han desarrollado viviendas en la sección norte y poniente del fraccionamiento, contando aún con lotes sin desarrollar y en la zona sur y oriente se han establecido de manera gradual actividades comerciales y en mayor medida usos de servicios principalmente en calles como Loma Pinal de Amoles.

4. El predio cuenta con frente a la calle Loma de La Cañada, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentran en regular estado de conservación, careciendo al frente del predio de banquetas y guarnición, estando delimitado con malla ciclónica.

5. El predio se encuentra sin construcción alguna en su interior y cuenta con un desnivel descendente a partir de su frente y que se presenta en sentido sureste a norponiente, contando con una diferencia de 9 metros desde su punto más alto a su punto más bajo. En la colindancia norponiente se cuenta con una servidumbre de paso pluvial, misma que debe ser respetada en el proyecto a desarrollar.

6. La zona cuenta con infraestructura a nivel de red hidráulica, sanitaria, red eléctrica, alumbrado público y fibra óptica y a una distancia aproximada de 350.00 metros al sur oriente del predio, se cuenta con el paso de transporte público, que presenta un servicio frecuente.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio ubicado en calle Loma de la Cañada del Fraccionamiento Vista Dorada, identificado con la Clave Catastral 14 01 001 16 032 026, cuenta con condiciones de ubicación para que se otorgue el uso de suelo Mixto Habitacional densidad Baja para llevar a cabo una edificación de 5 niveles a partir del nivel medio de banquetta y contar con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.75 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 3. 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.
- Debe respetar y considerar en su proyecto la servidumbre de paso pluvial localizada en la colindancia norponiente del predio. 1419
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento restituya el uso de suelo, densidad de población y parámetros de construcción asignados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe llevar a cabo el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico referido en el **considerando 11** del presente acuerdo, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: **“...Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...”**, así como a los artículos 28, 34 y 36 del reglamento en mención; la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/2780/2025**, de fecha **10 de diciembre 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 y la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano, identificado con clave catastral 14 01 001 16 032 026, Delegación Villa Cayetano Rubio, 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 16 de diciembre 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 la asignación de uso de suelo y la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano, identificado con clave catastral 14 01 001 16 032 026, 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 promovente dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 35 de la Ley ya referida. Es obligación del solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y la Dirección de Ingresos.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, con cargo al 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 pretendan llevar a cabo, el 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, debiendo presentar evidencia de cumplimiento ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, de conformidad con el **considerando 11** del presente acuerdo.

QUINTO. El 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. El 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.

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

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

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

TRANSITORIOS:

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 16 DE DICIEMBRE 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 diciembre de 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se Autoriza la Asignación de Uso de Suelo y la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio urbano identificado con la clave catastral 14 01 001 16 032 060, 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 todo aquel particular que acredite su interés, 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, signado por la ciudadana Agripina Badarau, solicita la asignación de uso de suelo y la modificación a la normatividad por zonificación para el predio de su propiedad, identificado como la fusión de los lotes 59 y 60 de la manzana 32, ubicado en la calle Loma de Pinal de Amoles número 212, Fraccionamiento Vista Dorada, con superficie de 500.05 metros cuadrados, con clave catastral 14 01 001 16 032 060, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **187/DAI/2022**.

9. Se acredita la propiedad del inmueble en estudio a favor de la solicitante, mediante la escritura pública número 43,093, de fecha 31 de enero del año 2018, pasada ante la fe del licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, notario público titular de la notaría número 21, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 581286/1, el día 14 de marzo del año 2018.

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 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/261/2024**, 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, misma que a través del oficio DDU/COU/EVDU/684/2024, remitió el dictamen técnico con folio 016/24, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escritura pública Núm: 43,093 de fecha 31 de enero de 2018, documento pasado ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, notario público titular de la Notaría Pública Núm. 21 de esta demarcación notarial de Querétaro, en la que se hace constar la protocolización de fusión de predios a solicitud de la C. Agripina Badarau, de los lotes identificados como 59 y 60 de la manzana 32 ubicados en calle Pinal de Amoles, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo la fusión de predios en el folio inmobiliario Núm. 00581286/0001 de fecha 14 de marzo de 2018.

2. Conforme a lo referido en la escritura de fusión de predios, de la licencia Núm. FUS201700246 de fecha 17 de julio de 2017, se autorizó la fusión de los lotes 59 y 60 de la manzana 32, en estudio, los cuales cuentan con una superficie total de 500.05 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 001 16 032 060.

3. De consulta al 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 19 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 de Habitacional densidad baja(H-Bj), ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Informe de Uso de Suelo IUS201804711 de fecha 03 de mayo de 2018, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2) de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Cayetano Rubio, por lo que señalan que el predio es exclusivamente habitacional.

5. El Fraccionamiento Vista Dorada corresponde a un fraccionamiento proyectado para el desarrollo de vivienda de tipo residencial, el cual en el citado instrumento de planeación urbana que regía en el momento de su creación de dicho fraccionamiento, se consideraban zonas con densidades de población de 50, 100, 150 y 200 Hab./Ha, conservando una tipología de construcción similar donde en la mayor parte de sus lotes se han construido viviendas habitacionales unifamiliares de tipo residencial, estando ubicado en una zona que presenta una consolidación de construcciones para residencias unifamiliares en la mayor parte de sus lotes.

6. Mediante el escrito de la Asociación de Colonos de Vista Dorada de fecha 27 de febrero de 2020, en el que la Asociación de Colonos de Vista Dorada de Querétaro, A.C., informa que no tiene inconveniente en que las dependencias gubernamentales tanto Estatales como Municipales de Querétaro concedan autorización a la C. Agripina Badarau propietaria de los predios con clave catastral 1401 001 16 032 059 y 1401 001 16 032 060 de la manzana 32 del Fraccionamiento Vista Dorada para construir sobre dichos predios un proyecto de su interés, siempre y cuando la propia autoridad municipal y/o estatal así lo autorice.

7. De acuerdo a la propuesta de proyecto presentada por el Promotor, el predio cuenta con acceso por la calle Loma Pinal de Amoles y la topografía del predio cuenta con una pendiente ascendiente y dicho proyecto se estará desarrollado en tres secciones dentro del predio.

8. Si bien el promotor en su escrito, manifiesta el interés de que el H. Ayuntamiento apruebe la modificación de suelo solicitada a uso Comercial y Servicios para la totalidad del predio, se recomienda el uso de Habitacional mixto densidad baja (HM-Bj); toda vez que en su escrito señala el desarrollo de una edificación que comprende espacios para oficinas, administrativas y consultorios en una edificación de tres niveles más un sótano para ser destinado para estacionamiento así como un área de roof garden, mismo que se ubicara en la azotea del edificio, sin embargo conforme a la propuesta de proyecto presentada por el solicitante, presenta un esquema que considera una edificación de cuatro niveles, una planta sótano para estacionamiento, así como el área de azotea para destinarse a uso como roof garden.

9. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, el predio cuenta con parámetros normativos correspondientes al uso de suelo de Habitacional densidad baja (H-Bj), por lo que derivado de la regularización de la construcción que pretende llevar a cabo, el solicitante manifiesta su interés a fin de que se considere la modificación a los parámetros normativos, señalados de la siguiente manera:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.60	0.72	+0.12
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	2.17	+0.37
Altura Máxima Permitida	10.50 metros	14.00 metros	+4.00 metros

10. De visita al sitio, para conocer las características y el estado actual del predio, como de la zona, se tiene que el predio se encuentra con construcción, así mismo al frente del predio (calle Loma Pinal de Amoles) cuenta con banquetta y guarnición que se encuentran en regular estado de conservación.

Adicionalmente se tiene que el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Pinal de Amoles, (calle de su ubicación), calle local, la cual se desarrolla a base de asfalto en su arroyo vehicular, con sección de 10.00 metros aproximadamente, vialidad denominada como local, con pavimento de asfalto en regular estado de conservación, dicha vialidad, cuenta en su frente con banquetta y guarnición de concreto, existiendo en la zona infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico de la zona y del predio, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, toda vez que se encuentra en una zona consolidada, se considera que el predio identificado como lotes 59 y 60 de la manzana 32, ubicado en calle Loma Pinal de Amoles Núm. 212, fraccionamiento Vista Dorada, con superficie total de 500.054 m², e identificado con clave catastral 1401 001 16 032 060, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuenta con condiciones para que se otorgue la modificación de uso de suelo a Habitacional mixto densidad baja (HM-Bj), así como la normatividad por zonificación, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones la determinación de autorizar o no el cambio de uso de suelo y la modificación a la normatividad por zonificación, y en caso de que se autorice, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización para la regularización de la licencia de construcción, y permisos necesarios que permitan culminar los trámites correspondientes conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la Delegación Municipal correspondiente.
- De ser requerido por el área administrativa correspondiente, se podrá solicitar al promovente que se dé cumplimiento a lo señalado en el artículo 327 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el cual refiere que "En construcciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, debiendo el propietario del inmueble efectuar las modificaciones determinadas por la autoridad, a fin de que se cumpla con las disposiciones normativas correspondientes".
- El propietario deberá cubrir las sanciones que por ley correspondan respecto a los avances de construcción de la edificación que se llevó a cabo en el predio en estudio.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- 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.
- Con la presente autorización, no se aprueba la regularización del proyecto presentado, para lo cual en su momento se debe llevar a cabo el trámite correspondiente ante la autoridad municipal, debiendo presentar la documentación que le sea solicitada, debiendo dar cumplimiento a la normatividad aplicable para el desarrollo que se pretenda llevar a cabo.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación a los parámetros normativos por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe 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 los parámetros de construcción asignados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.

- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno 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 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; por lo que la Secretaría del Ayuntamiento, 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, y la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 16 032 060, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio** conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico referido 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 considere la asignación de uso de suelo urbano, así como la modificación a la normatividad por zonificación 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 09 de diciembre de 2025, en el Punto 4, Apartado IV, inciso 8, del Orden del Día por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA la asignación del uso de suelo y la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano identificado con clave catastral **14 01 001 16 032 060**, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de conformidad con el presente acuerdo.

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

CUARTO. 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 solicitante deberá coordinarse con la Secretaría de Medio Ambiente, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por las dependencias a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional, debiendo presentar evidencia de cumplimiento ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, de conformidad con el **considerando 11** del presente acuerdo.

QUINTO. La 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, referido 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 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 y los parámetros normativos 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 referido 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 a la 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 a la ciudadana Agripina Badarau.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DE DICIEMBRE 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 16 de diciembre 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 41 090 006, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

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

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

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

8. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el representante legal de la persona moral denominada WTC Momentum Juriquilla S.A de C.V., solicita la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano ubicado en la Carretera Querétaro-San Luis Potosí, número 12,133, Ejido Jurica, Torre 2 Condominio C, identificado con clave catastral 14 01 001 41 090 006, Delegación Municipal Epigmenio González; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **104/DAI/2025**.

9. Se acredita la propiedad del inmueble en comento, mediante la escritura pública 20,767, de fecha 21 de agosto de 2017, pasada ante la fe del licenciado Arturo Maximiliano García Pérez, notario público titular de la notaría pública número 18, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio Inmobiliario 567332/5, de fecha 5 de octubre de 2017.

10. WTC Momentum Juriquilla S.A de C.V., acredita su constitución mediante escritura pública 19,399, de fecha 30 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del licenciado Arturo Maximiliano García Pérez, notario público titular de la notaría pública número 18, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio, Subdirección Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico N-2017024155, de fecha 9 de marzo de 2017.

11. A través de la escritura pública 1,747, de fecha 17 de junio de 2021, pasada ante la fe del licenciado Francisco Guerra Malo, notario público titular de la notaría pública número 26, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro se acredita la personalidad del promovente, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio Inmobiliario 567332/8, de fecha 9 de noviembre de 2021.

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

13. A través del oficio **SAY/DAI/1117/2024**, 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/312/2025**, remite el dictamen técnico con folio **083/2025**, 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, le otorga un uso de suelo Comercial y de Servicios (CS).

TRÁMITES:

2. El predio cuenta con factibilidad de agua con número de expediente QR-053-18-1 y factibilidad de energía eléctrica con número de oficio DP450/18.

3. Con fecha 28 de septiembre de 2021, la Dirección de Desarrollo Urbano expidió el Dictamen de Uso de Suelo DUS202110061, en el que se determinó como uso permitido el desarrollo de una unidad condominal de comercio y servicios, compuesta por cuatro unidades condominales destinadas a locales comerciales y/o de servicios.

4. A través del Dictamen de uso de Suelo DUS202407716 de fecha 7 de agosto de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro dictamina factible la modificación del dictamen de uso de suelo DUS202110061 para ubicar una unidad condominal con 5 condominios, conformada de la siguiente manera:

Condominio A treinta y dos locales comerciales y/o de servicios.

Condominio B siete locales comerciales y/o de servicios y doscientos cuarenta y siete locales comerciales y/o de servicios.

Condominio C un local comercial y/o de servicios y doscientos treinta y cinco locales comerciales y/o de servicios.

Condominio D ochenta y ocho locales comerciales y/o de servicios.

Condominio E ciento trece bodegas utilitarias y cincuenta y cuatro cajones de estacionamiento para venta.

5. Se presenta Dictamen de Altura Máxima emitido en el año 2022, en el cual se otorga una altura máxima de construcción para la torre 2 de 60.19 metros.

6. Cuenta con Dictamen de Impacto de Movilidad con folio SEMOV/1278/2022, EMITIDO POR LA Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro.

7. A través del oficio CEI/SI/DPCH/00089/2019, se emite por parte de la Comisión Estatal de Infraestructura, la validación de estudio Hidrológico presentado.

PROPUESTA:

8. El interesado presenta un escrito en el que manifiesta su interés para que se otorgue el incremento de altura máxima de construcción para la "Torre 2" (Condominio C), requiriendo una altura total de 78.87 metros.

ENTORNO:

9. El predio en el que se ubica la edificación a la que se pretende modificar a altura, se encuentra situado entre dos vialidades de gran afluencia y relevancia metropolitana, la Carretera Federal 57 y el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, lo que le otorga alta conectividad y facilidad de acceso. El acceso al predio se da a través de los carriles laterales de la Carretera Federal 57 (Autopista Querétaro – San Luis Potosí), Vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación y que al frente del predio cuenta con banquetas y guarniciones de concreto.

10. La zona cuenta con infraestructura y servicios a nivel de red sanitaria, eléctrica, hidráulica, alumbrado público y el paso de transporte público local y rural que cuenta con servicio continuo en la zona.

11. En la zona predominan las actividades comerciales y de servicios de alta intensidad, generando en las inmediaciones una interacción urbana dinámica al localizarse el predio en una de las zonas de mayor crecimiento y consolidación urbana de la ciudad, caracterizada por la combinación de complejos corporativos, médicos y comerciales, lo que refuerza su vocación urbana.

12. El predio cuenta con una pendiente ascendente en sentido poniente a oriente, localizándose la edificación a la que se pretende modificar la altura en la colindancia oriente del predio. Al interior del predio se ha establecido un conjunto de edificaciones destinadas a actividades comerciales, de servicios administrativos, de servicios médicos entre otros.

OPINIÓN TÉCNICA:

Realizado el análisis correspondiente se considera que el predio ubicado en la Carretera Federal 57 (Autopista Querétaro–San Luis Potosí) N° 12133, en el Ejido Jurica, cuenta con condiciones de ubicación y forma para que se autorice una altura de 78.87 metros para la torre 2 (Condominio C) ubicada al interior del predio, toda vez que la altura solicitada es acorde con la imagen urbana que se desarrolla en la zona integrándose al contexto urbano del sitio, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones determinar sobre lo solicitado y en caso de que se apruebe la solicitud, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

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

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

- Garantizar la dotación de cajones de estacionamiento que requiera el proyecto a llevar a cabo en el predio, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro.

- El presente solamente aprueba el incremento de altura para la torre 2 (condominio C) del complejo.

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

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

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

- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el solicitante presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

14. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico referido en el **considerando 13** del presente acuerdo, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “...**Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...**”, así como a los artículos 28, 34 y 36 del reglamento en mención; la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/2780/2025**, de fecha **10 de diciembre de 2025**, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

*“...**ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:*

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- *Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”*

15. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, se considera viable la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 41 090 006, Delegación Municipal Epigmenio González, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico relacionado 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 16 de diciembre 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 la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano, identificado con clave catastral 14 01 001 41 090 006, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la sociedad promovente dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 35 de la Ley ya referida. Es obligación de la sociedad 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 Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, con cargo a la sociedad 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 pretendan llevar a cabo, la sociedad 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, debiendo presentar evidencia de cumplimiento ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, de conformidad con el **considerando 13** del presente acuerdo.

QUINTO. La sociedad 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, relacionado 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 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 relacionado 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 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 Epigmenio González y a la persona moral WTC Momentum Juriquilla 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 16 DE DICIEMBRE 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 25 de noviembre 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 16 170 015, 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 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 ciudadano Ricardo Luna Arrieta, solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio de su propiedad, ubicado en calle Senda Eterna número 305, lote 86, manzana 24, fraccionamiento Milenio III, identificado con clave catastral 14 01 001 16 170 015, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **102/DAI/2025**.

9. Se acredita la propiedad del inmueble en estudio mediante la escritura pública número 1,262 de fecha 18 de diciembre del año 2023, pasada ante la fe del licenciado Sergio Padilla Macedo, notario público titular de la notaría número 3, del Municipio Amealco de Bonfil, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 128683/7, el día 01 de abril de 2024.

10. Derivado de la presente solicitud y en virtud del beneficio que resulte de la misma, en apego a la promoción y cumplimiento al derecho a la ciudad y al derecho a la propiedad urbana, 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 11**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

11. A través del oficio **SAY/DAI/1096/2025**, 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/0228/2025**, remitió el dictamen técnico con folio **074/25**, 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” N° 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, le otorga un uso de suelo **Habitacional con Comercio Densidad Media Intensiva (HC-Mdl)**.

PROPUESTA:

2° El interesado presenta un escrito en el que hace referencia a su interés para ubicar en el predio dos locales comerciales en planta baja, 1 departamento en planta alta, 1 departamento en segunda planta y un roof garden y para el cual requiere los parámetros normativos de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.70, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.8 y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) de 12 % y una altura de construcción de 13.50 metros quedando conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad con que cuenta el predio	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.60	0.70	+0.1
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	3.6	2.8	- 0.8
Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS)	10 %	12 %	+ 2 %
Total de Viviendas Permitidas	1	2	+1

ENTORNO:

3° El fraccionamiento Milenio III corresponde a un Desarrollo Inmobiliario proyectado con un carácter habitacional, predominando la vivienda de tipo residencial medio a medio - alto, en sus Secciones “A” y “B”, con construcciones para uso habitacional unifamiliar desarrolladas en uno y dos niveles y que en vialidades como Camino Real de Carretas, Sendero del Vitral, Senda de Calandrias Senda Eterna y Senda del Acanalado se han desarrollado diversos conjuntos habitacionales en edificaciones verticales y que en la vialidad denominada Camino Real de Carretas se genera una entremezcla con actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad.

4° El predio objeto del presente análisis se encuentra ubicado en la calle Senda Eterna, vialidad desarrollada a base de concreto estampado al igual que las banquetas, encontrándose en ambos casos en buen estado de conservación cuenta con guarniciones de concreto y servicios e infraestructura correspondiente a la red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público y red de fibra óptica.

5° Sobre la calle que da frente al predio, se genera una entremezcla de usos tanto habitacionales, como con actividades comerciales y de servicios, siendo estos últimos de primer contacto, existiendo en las inmediaciones predios aun sin desarrollar en un porcentaje menor a un 10 %.

6° Al interior del predio se llevó a cabo una edificación desarrollada en tres niveles, en los cuales la planta baja está destinada para actividades comerciales y/o de servicios contando con dos locales para estas actividades. La edificación cuenta en su colindancia poniente con un área de escaleras descubierta que comunica con los niveles superiores, en donde se desarrolla una vivienda por nivel, sin que se tenga conocimiento de las características de las mismas.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis del sitio se considera que el predio ubicado en Calle Senda Eterna N° 305, correspondiente al Lote 86, Manzana 24, Fraccionamiento Milenio III, identificado con la clave catastral 14 01 001 16 170 015, cuenta con condiciones de ubicación para que se otorgue la autorización para llevar a cabo una vivienda adicional a la permitida de conformidad con el uso de suelo con que cuenta el inmueble y se otorgue la autorización para contar con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.70, un Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) de 12 %, así como una altura máxima de construcción de 13.50 metros, lo anterior en virtud de que el predio cuenta con un uso de suelo Habitacional con Comercio Densidad Media Intensiva (HC-Mdl) que le permite ubicar locales comerciales y de servicios así como vivienda en el predio, al localizarse en una zona considerada para llevar a cabo actividades como la propuesta. No obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones autorizar lo solicitado, y en caso de que se autorice, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- 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.
- Debe dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que el proyecto requiera de conformidad con el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.
- 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; por lo que la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/2582/2025**, de fecha **19 de noviembre de 2025**, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

“**...ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA. - Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

13. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, **se considera viable la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 16 170**

015, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico relacionado en el **considerando 11**, de este instrumento.

Por lo expuesto, y con base en la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y su área técnica, así como el análisis, estudio y dictamen técnico, realizado por la misma, en la que resalta que el predio cuenta con las condiciones para que se considere la modificación a la normatividad por zonificación 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 25 de noviembre 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:

“A C U E R D O:

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 16 170 015, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio 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 Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, con cargo al solicitante, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO. Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda 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 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, relacionado dentro del **considerando 11**, del presente Instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano, constancia de cada uno de los cumplimientos.

SEXTO. El solicitante deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya la modificación a la normatividad por zonificación en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

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

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

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

SIN TEXTO

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de enero de 2026, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Adquisición del predio identificado con clave catastral 14 01 012 01 009 004, 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; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1673, 1675, 1676, Y 2134 Y 2135 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 3, 8, 9, 10, 11, 16, 17, 19 Y 20 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 14, 22, 23, 25, 28 FRACCIÓN II, 34 Y 36 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. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece en sus artículos 93 al 101, lo relativo a los bienes municipales y la manera en que éstos se conforman, así como la integración del patrimonio de los municipios, mismo que se constituye de los bienes de dominio público, los bienes de dominio privado; los derechos y obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todas aquellas obligaciones y derechos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios.
3. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal y las demás que le señalan las leyes y los reglamentos vigentes, así como dictaminar el valor de los inmuebles objeto de la operación de adquisición o enajenación.
4. El teatro Hércules es un símbolo histórico del barrio Hércules, ligado al pasado industrial y social de Querétaro. A lo largo de su historia, el teatro Hércules no sólo fue sede de obras teatrales, sino también funcionó como cine teatro durante los años 80. Preservar un inmueble con valor simbólico y reactivar un espacio existente con tanta historia será de suma importancia para la colectividad del barrio de Hércules y el Municipio de Querétaro.
5. Este Municipio, busca reactivar este histórico lugar para reforzar los espacios para las artes escénicas, preservar y difundir la cultura, las tradiciones y la identidad de una comunidad, es un punto de encuentro que fortalece la convivencia. La adquisición de dicho predio es parte de una estrategia para ampliar la infraestructura cultural en el Municipio de Querétaro, dándole un uso público activo y consolidando al municipio como un referente en actividades artísticas y culturales.
6. El teatro Hércules representa una oportunidad estratégica, para que dicho espacio sea un referente con alto valor histórico, cultural y urbano que permita un destino cultural alternativo al Centro Histórico.
7. A través de los escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento, en fechas 3 de octubre de 2025 y 13 de noviembre de 2025, signados por el representante legal del Sindicato de Trabajadores Textiles y Similares “El Hércules”, informa el interés de ofrecer en venta, al Municipio de Querétaro, el inmueble ubicado en Avenida Hércules Poniente, número 16, Colonia Hércules, donde se encuentra el teatro Hércules, a efecto de que con él se cumpla con algún objeto público que beneficie a la colectividad, dicha solicitud se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento, en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, bajo el número de expediente **111/DAI2025**.

8. El Sindicato de Trabajadores Textiles y Similares “El Hércules”, Acredita la propiedad del inmueble en estudio, mediante la escritura pública número 2768, de fecha 2 de octubre de 1952, pasada ante la fe del licenciado Alberto Fernández Riveroll, encargado de despacho de la notaría pública número 7, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio 444657, en fecha 4 de febrero de 1953.

9. A través del Acta de Asamblea Extraordinaria, celebrada el día 9 de febrero de 2025, se acredita la personalidad del representante legal, documento debidamente inscrito en el Centro Federal de Conciliación y Registro Laboral bajo el número de expediente 10/02625, en fecha 28 de febrero de 2025.

10. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento, giró el oficio SAY/DAI/1186/2025, a la Secretaría de Cultura, a fin de que emitiera sus consideraciones, respecto de la solicitud en estudio, misma que a través del oficio SCMQ/1498/2025, señala lo siguiente:

“...Sobre el particular, se precia necesario considerar su adquisición, Teatro Hércules, es un espacio Cultural emblemático que ha sido fundamental para la identidad y la memoria colectiva del barrio Hércules en Querétaro.

Su historia está íntimamente ligada a la vida cultural de la región, por tanto, una inversión en la adquisición de este inmueble es una inversión del patrimonio intangible y tangible, que permitirá reactivar un espacio clave para la cultura, la educación y la cohesión social de este Municipio...”

11. De igual manera la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/33/2026, a la Secretaría de Obras Públicas, misma que a través del oficio SOP/DJNO/0079/2026, informa que, dentro de los análisis y evaluación de necesidades de infraestructura dentro del municipio, la Coordinación de Proyectos pertenecientes a esta Dirección, ha detectado la falta de espacios culturales y recreativos que permitan a la población desarrollar actividades de esparcimiento en las diferentes comunidades, colonias y barrios, podría atender necesidades de la población particularmente en la zona de influencia del mismo. Por lo que dentro del ámbito de las facultades de esta Dirección, no se tiene objeción alguna para que dicho inmueble pase a formar parte del patrimonio del municipio.

12. El Sindicato de Trabajadores Textiles y Similares “El Hércules” a través del escrito de fecha 13 de noviembre de 2025, referido en el considerando 7 del presente Acuerdo, oferta a este Municipio el inmueble ubicado en Avenida Hércules Poniente, número 16, Colonia Hércules, donde se encuentra el teatro Hércules, en la cantidad de \$8,009,000.00 (Ocho millones nueve mil pesos 00/100 M.N.), por lo que la adquisición del predio en comento, se realizará en dicho monto.

13. Así mismo, la Secretaría del Ayuntamiento, emitió el oficio SAY/DAI/31/2026, a la Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos, para que ámbito de su competencia se pronuncie respecto del tema que nos ocupa, dependencia que dio contestación a la petición referida, a través del oficio SA/DAPSI/138/2026, y señala lo siguiente:

“...es importante puntualizar que esta Dirección realizó una búsqueda en el inventario inmobiliario municipal y no se detectó inmueble alguno con las características del ofertado en la zona, en ese sentido resulta viable el interés de parte de la Secretaría de Cultura del Municipio para la adquisición del inmueble que nos ocupa...”

Así mismo remite la siguiente documentación:

a) Avalúo Hacendario C045364, de fecha 12 de enero de 2026, realizado por el M. en V. arquitecto Federico H. Alcocer Sánchez, tasador público número 75, con el objeto de estimar el valor comercial de una superficie de 1,601.23, metros cuadrados, el cual arroja un valor comercial de \$16,108,233.00 (Dieciséis millones ciento ocho mil doscientos treinta y tres pesos 00/100 M.N.)

b) El Dictamen de Valor con Número DVSPI-001/2026, de fecha 20 de enero de 2026, respecto del predio ubicado en Avenida Hércules Poniente número 16, Colonia Hércules identificado con clave catastral 14 01 012 01 009 004, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 1,601.23, metros cuadrados.

c) Copia simple del oficio SF/DC/CAC/0496/2026, mediante el cual el M.V.B. Sergio Alberto Mireles Ugalde, Director de Catastro, informa que el avalúo hacendario con número de folio C045364, de fecha 12 de enero de 2026, realizado por el M. en V. Arq. Federico H. Alcocer Sánchez, tasador público número 75, contiene los requisitos estipulados en el artículo 21 de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro.

14. De lo anterior referido, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/69/2026, a la Dirección Jurídica y Consultiva, misma que a través del oficio SAY/DJC/DCVO/48/2026, manifiesta que, jurídicamente no se aprecia impedimento para que se lleve a cabo la adquisición del predio en estudio.

15. 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 Cultura, Secretaría de Administración, la Secretaría de Obras Públicas, y la Dirección Jurídica y Consultiva, 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/091/2026**, de fecha **21 de enero de 2026**, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

*“...**ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:*

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

16. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contemplada en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública considera viable la Adquisición del predio identificado con clave catastral 14 01 012 01 009 004, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

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

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de enero de 2026, en el Punto 4, Apartado I, inciso 3, 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 Adquisición del predio identificado con clave catastral 14 01 012 01 009 004, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad a lo establecido en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA a la Secretaría de Cultura para que realice todos los trámites correspondientes, para la adquisición del predio objeto del presente Acuerdo. Entiéndase por ello la solicitud de suficiencia presupuestal a la Secretaría de Finanzas, solicitud de adquisición al Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, de conformidad con la legislación vigente en la materia, debiendo respetar en todo momento lo previsto por la Ley y todas aquellas normas aplicables para la presente autorización.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas a otorgar la suficiencia presupuestal mencionada en el considerando 12 del presente Acuerdo, a la Secretaría de Cultura a efecto de que dicha dependencia se encuentre en condiciones de desahogar el procedimiento correspondiente ante la Dirección de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración 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 lote objeto del presente Acuerdo, con la finalidad de que se patrimonialice, así como llevar el control y registro actualizado de los bienes municipales.

QUINTO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, con cargo al Municipio de Querétaro, 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 y a la Secretaría de Finanzas, a través de la Dirección de Catastro, a realizar en su caso todos los trabajos técnicos necesarios, entiéndase avalúo, deslinde catastral, levantamiento topográfico, subdivisiones, fusiones y/o cualquier otro que sea necesario, siendo el resultado de estos trabajos los que deberán tenerse por válidos para determinar la superficie del predio a adquirir, a costa de Municipio de Querétaro.

SÉPTIMO. Se instruye al Sindicato de Trabajadores Textiles y Similares “El Hércules”, a través de su representante legal, a la Secretaría de Administración, y a la Dirección Jurídica y Consultiva, a llevar a cabo los trámites necesarios para la formalización de la Escritura Pública correspondiente a favor del Municipio de Querétaro, de conformidad con el punto de Acuerdo Segundo y con lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Querétaro, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, con cargo al Municipio de Querétaro.

OCTAVO. Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Dirección Jurídica y Consultiva, en el ámbito de sus competencias a realizar cualquier tipo de trámite y acto jurídico que se requiera para el cumplimiento del presente Acuerdo, así como a verificar el cumplimiento y seguimiento del presente Acuerdo, y remitir copia de las constancias a la Secretaría de Administración.

NOVENO. El Sindicato de Trabajadores Textiles y Similares “El Hércules”, deberá 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 la presente autorización.

DÉCIMO.- El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en este Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento de revocación del presente Acuerdo.

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 Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al momento 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 Cultura, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Gobierno, Secretaría de Administración, Secretaría de Desarrollo Urbano, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Medio Ambiente, Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos, Dirección Municipal de Protección Civil, Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, Dirección de Ingresos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Catastro Municipal, Dirección Jurídica y Consultiva, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y al Sindicato de Trabajadores Textiles y Similares “El Hércules”, a través de su apoderado legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 28 DE ENERO DE 2026, 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 25 de noviembre de 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación de las Etapas 1,2,4 y 5, la Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, así como la venta provisional de lotes de la etapa 3 del Fraccionamiento denominado "Yconia Connected Hábitat", Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A, D Y F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2; 30 FRACCIÓN II INCISOS D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 149 Y 189 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y:

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece el artículo 149 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador podrá solicitar a la autoridad competente, la relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando éstos no rebasen la densidad autorizada en los programas de desarrollo urbano donde se ubique el predio a desarrollar.
3. De lo anteriormente señalado, corresponde al Honorable Ayuntamiento de Querétaro, proveer lo relativo a la autorización de la Relotificación de las Etapas 1,2,4 y 5, la Renovación De Licencia De Ejecución De Las Obras De Urbanización de la Etapa 1, así como la Venta Provisional De Lotes De La Etapa 3 del Fraccionamiento denominado "Yconia Connected Hábitat", Delegación Municipal Centro Histórico.
4. A través de la solicitud, del Representante Legal de Grupo DEVCA, Fideicomitente B del fideicomiso F/40 40 otorgado por Intercam Banco S.A.I.B.M. Intercam Grupo Financiero, solicita poner a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la Relotificación del fraccionamiento Etapa 1,2,4 y 5 y Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, así como la venta provisional de lotes de la etapa 3 del fraccionamiento denominado **"YCONIA CONNECTED HÁBITAT"**, Delegación Municipal Centro Histórico, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **04/DCH**.
5. Por medio de la escritura pública número 17,904, de fecha 15 de octubre de 2021, pasada ante la fe del licenciado Enrique Burgos Hernández, Notario adscrito a la Notaría Pública número 38, de esta demarcación notarial de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hizo constar el contrato de fideicomiso irrevocable de administración inmobiliaria para desarrollo con derecho de reversión con número de fideicomiso F/4040. Cuyo testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, subdirección Querétaro, bajo el folio de inmobiliario 00407826/0005, con fecha 10 de marzo del 2022.

6. Por medio de la escritura pública número 49,215 de fecha 01 de febrero de 2022, pasada ante la fe del licenciado Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario adscrito a la Notaría Pública número 180, de la demarcación notarial de la Ciudad de México, se hizo constar el poder general limitado que otorga Intercam Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Intercam Grupo Financiero a favor del representante legal.

7. Derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/DAI/1191/2025, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano emitiera el Dictamen Técnico correspondiente, dependencia que da contestación mediante el oficio SDU/DAFI/DTFC/642/2025, a través del cual remite el estudio técnico con folio ET-F/11/2025, del cual se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES

1. Mediante oficio SAY/DAI/1191/2025 de fecha 07 de octubre de 2025, la Secretaría del Ayuntamiento remite la petición del C. Félix Córdova Mendizábal; **Representante Legal de "Grupo Devca" en su carácter de "Fideicomitente B y/o Fideicomisario B"**, Sociedad Anónima de Capital Variable del Fideicomiso F/4040 otorgado por Intercam Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Intercam Grupo Financiero, quien solicitó la **Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, la Relotificación de la Etapa 1, 2, 4 y 5, y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3** del Fraccionamiento denominado **"Yconia Connected Hábitat"**, ubicado en Avenida Real, Zona Industrial Querétaro, Delegación Centro Histórico de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100125020084, con una superficie de 47,351.742 m², que en adelante se denominará como **"EL PREDIO"**.

2. Mediante **Escritura Pública número 17,904 de fecha 15 de octubre de 2021**, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Titular de la Notaría número 38 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00407826/0005 de fecha 10 de marzo de 2022, **se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración Inmobiliaria para Desarrollo con Derecho de Reversión con número de Fideicomiso F/4040**, que celebran por una primera parte "Inmobiliaria Atenco", Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de "Fideicomitente A y/o Fideicomisario A", representada por los señores Roberto Javier Carreto Cordero, Ricardo Arturo Carreto Cordero y Jaime Mauricio Carreto Cordero; por una segunda parte "Grupo Devca", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el señor Félix Córdova Mendizábal e "Inmobiliaria Lambrate", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el señor Gerardo Suárez Legorreta, en su carácter de "Fideicomitente B y/o Fideicomisario B"; por una tercera parte "Intercam Banco", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Intercam Grupo Financiero, en su carácter de "Fiduciario", representada por sus Delegados Fiduciarios, los señores Salvador Flores Leyva y Melissa de la Cerda Nañez y por última parte "Grupo Devca", Sociedad Anónima de Capital Variable e Inmobiliaria Lambrate", Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de "Depositarios del Proyecto Ejecutivo y/o "Depositarios de los Inmuebles".

3. Mediante **Escritura Pública número 49,215 de fecha 01 de febrero de 2022**, ante la fe del Lic. Luis Eduardo Paredes Sánchez, Titular de la Notaría número 180 de esta capital, **se hace constar el Poder General Limitado que otorga Intercam Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Intercam Grupo Financiero**, en su carácter de Institución Fiduciaria, en el contrato de fideicomiso irrevocable de administración inmobiliaria para desarrollo con derecho de reversión identificado con el número F/4040, "La Poderdante", representada por el Ingeniero Mario Eduardo García Lecuona Mayeur, en su carácter de Delegado Fiduciario, a favor de los señores **Félix Córdova Mendizábal, Gerardo Suárez Legorreta y Gerardo Suárez Pliego**, así como a las sociedades Inmobiliaria Lambrate, Sociedad Anónima de Capital Variable y Grupo Devca, Sociedad Anónima de Capital Variable **"Los Apoderados"**.

4. Mediante **Escritura Pública número 23,926 de fecha 31 de enero de 2023**, ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Titular de la Notaría número 38 de esta demarcación notarial, hace constar el **Poder General Limitado** que otorga Inmobiliaria Lambrate, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo "La Poderdante", representada por el señor Gerardo Suárez Legorreta, a favor de la señora **Lizeth Alejandra Vera Jiménez**, en lo sucesivo "La Apoderada".

5. La Dirección de Planeación y Construcción Hidráulica y Pluvial, adscrita a la Subcoordinación de Infraestructura de la Comisión Estatal de Infraestructura del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio **CEI/SI/DPCHP/0489/2022 de fecha 12 de octubre de 2018**, emitió la **validación del Estudio Hidrológico** para **"EL PREDIO"**.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio **DDU/COU/FC/1101/2022 de fecha 14 de marzo de 2022**, emitió el **Alineamiento Vial** para la Avenida Real: respetar una sección de banquetta al frente del predio de 1.80 metros, arroyo vehicular de norte a sur de 9.00 a 9.30 metros y banquetta al oriente de norte a sur; respetar la sección de 1.70 metros a 1.57 metros, para **"EL PREDIO"**.

7. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número **SEMOV/2019/453 y folio de referencia 430000/2019/1619 de fecha 17 de abril de 2019**, emitió el **Dictamen de Impacto en Movilidad** para 567 viviendas y 3 áreas comerciales y de servicios, para **"EL PREDIO"**.

8. La Dirección General Adjunta de Operación Técnica de la **Comisión Estatal de Aguas de Querétaro**, mediante oficio número **DGAOT/0287/2022, SCG-6122-22 de fecha 19 de mayo de 2022**, emitió la **restricción de canal ronco pollo** de diez metros medidos a partir del límite del canal, para **"EL PREDIO"**.

9. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. **VE/01013/2022, SCG-10920-22, Expediente QR-003-19-D, de fecha 02 de junio de 2022**, emitió la **factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial**, para 100 viviendas y 3 Locales Comerciales, con una vigencia hasta el día 02 de diciembre de 2022, para **"EL PREDIO"**.

10. La Dirección de la Coordinación Municipal de Protección Civil, adscrita a la Secretaría General de Gobierno Municipal, mediante oficio **CMPC/DPO/211/2022 de fecha 09 de septiembre de 2022**, emitió el **Dictamen Previo de Obra**, para la construcción de las vialidades de la Etapa 1 (2,496.689 ml), para **"EL PREDIO"**.

11. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio **SSPM/DAAP/2003/2022 de fecha 23 de septiembre de 2022**, emitió la **Autorización del Proyecto de Alumbrado**, para **"EL PREDIO"**.

12. La Secretaría de Finanzas, emitió el Recibo Oficial No. Z-3354037 de fecha 23 de septiembre de 2022, por concepto de pago del **Impuesto Predial** de **"EL PREDIO"**.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el **Dictamen de Uso de Suelo número DUS202209782 de fecha 28 de octubre de 2022**, para novecientos cuarenta y cinco (945) viviendas y tres (3) áreas comerciales y de servicio, para **"EL PREDIO"**.

14. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio **SEDESU/560/2022 de fecha 06 de diciembre de 2022**, emitió el **Impacto Ambiental**, única y exclusivamente para la construcción y operación en una superficie de 47,350.44 m², para 100 viviendas, un área comercial, vialidades y áreas verdes, para **"EL PREDIO"**.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio **SEDESODDU/COU/FC/1488/2022 de fecha 29 de noviembre de 2022**, autorizó el **Visto Bueno de Lotificación** para **"EL PREDIO"**.

16. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número **SEMOV/1419/2022 y folio de referencia SEMOV*7397-2022/21-24 de fecha 16 de diciembre de 2022**, emitió la **Ratificación del Dictamen de Impacto en Movilidad**, para 567 viviendas y 3 áreas comerciales y de servicios, para **"EL PREDIO"**.

17. Mediante Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el Expediente número **EXP. 05/2023 de fecha 23 de enero de 2023**, se autorizó la **Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Autorización de la Lotificación y la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento**.

18. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Quinto, Séptimo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades, identificado con el Expediente número **EXP. 05/2023 de fecha 23 de enero de 2023, relativo a la autorización de la Denominación, Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento**, el Desarrollador presenta:

- **QUINTO.** Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador cubrió los pagos de los Derechos e Impuestos correspondientes:

- Comprobante de pago No. Z-2275508 de fecha 25 de enero de 2023, por los Derechos de Nomenclatura de las vialidades del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago No. Z-2275505 de fecha 25 de enero de 2023, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago No. Z-5671931 de fecha 08 de febrero de 2023, por los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago No. Z-2275507 de fecha 25 de enero de 2023, por la Autorización de la Lotificación del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago No. Z-2275506 de fecha 25 de enero de 2023, por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago No. Z-2275504 de fecha 25 de enero de 2023, por los Derechos de Autorización de la Denominación del Fraccionamiento.

- **SÉPTIMO.** Para dar cumplimiento, el Desarrollador presenta:

- La Comisión Estatal de Aguas, emite el otorgamiento de prórroga de vigencia de factibilidad mediante expediente QR-003-19-D de fecha 20 de junio de 2023 con una vigencia hasta el día 20 de diciembre de 2023.

- **TRANSITORIO PRIMERO.** Publicaciones de la Gaceta Municipal, la primera publicación de fecha 21 de febrero de 2023, Año II, No. 37 Tomo II, la segunda publicación de fecha 07 de marzo de 2023, Año II, No. 38, Tomo II, publicaciones en la Sombra de Arteaga, la primera publicación Tomo CLVI de fecha 24 de marzo de 2023, número 20, la segunda publicación Tomo CLVI de fecha 03 de marzo de 2023, número 21.

- **TRANSITORIO TERCERO.** Mediante Constancia emitida por el Lic. Humberto Palacios Kuri, Notario Titular de la Notaría Pública número 65, se hace constar que se están llevando a cabo los trámites para la protocolización del Acuerdo relativo a la Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Autorización de la Lotificación y la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio **DDU/COU/FC/1987/2023 de fecha 17 de mayo de 2023**, emitió el **avance de las obras de urbanización de la Etapa 1** para **"EL PREDIO"**:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que el Desarrollo denominado Yconia Connected Hábitat, cuenta con un avance estimado de 32.60% 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 \$ 4,909,597.43 (cuatro millones novecientos nueve mil quinientos noventa y siete pesos 43/100 M.N.), correspondiente al 67.40% de obras pendientes por realizar.

20. En cumplimiento al antecedente inmediato, el Desarrollador presentó **Póliza de Fianza** emitida por la institución de garantías y fianzas denominada "DORAMA S.A." de fecha 17 de mayo de 2023, identificada con folio 1817384, **monto correspondiente a la cantidad de \$4,909,597.43** (Cuatro millones novecientos nueve mil quinientos noventa y siete pesos 43/100 M.N.), correspondiente al 67.40% para garantizar la ejecución y conclusión de las obras pendientes por realizar.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el **Dictamen de Altura** con folio DDU/1278/2023, para **"EL PREDIO"**, determinando lo siguiente:

- Autorización para un desarrollo habitacional de 1000 mil viviendas, 3 áreas comerciales y de servicio.
- Los parámetros normativos respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.6 y el Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) de 0.10, autorizados en el Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio del 2018, respetando el número máximo de habitantes considerando en la densidad de población previamente autorizada por el H. Ayuntamiento de 600 hab./ha, la cual corresponde a albergar un máximo de 2835 habitantes en el sitio, así como la aprobación del Incremento de Altura Máxima permitida de construcción a 42.00 metros (11 niveles) de altura máxima.

22. La Coordinación Municipal de Protección Civil, adscrita a la Secretaría General de Gobierno Municipal, emitió el **Dictamen Previo de Obra** con folio **CMPC/DPO/149/2023 de fecha 14 de julio de 2023**, para **"EL PREDIO"**.

23. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio **SEDESU/255/2023 de fecha 06 de junio de 2023**, emitió la modificación de lotificación y ampliación de viviendas para **"EL PREDIO"**, con superficie total de 47,350.44 m² para 2 edificios con altura máxima de construcción de 12 niveles y/o 42 metros para 100 viviendas, un área comercial, vialidades y áreas verdes, por medio del cual se autorizó la ampliación para **122 viviendas adicionales a las 100 viviendas previas**, distribuidas en 2 edificios con altura máxima de construcción de 12 niveles y/o 42 metros (uno para 114 viviendas y otra torre para 108 viviendas), quedando así un total de 222 viviendas.

24. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. **VE/00850/2023, Expediente QR-003-19-D de fecha 20 de junio de 2023**, emitió la **factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial**, para 222 viviendas y 3 locales comerciales para **"EL PREDIO"**, con una prórroga de 180 días.

25. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio **SEDESU/DDU/COU/FC/999/2023 de fecha 07 de septiembre de 2023**, **autorizó la Relotificación de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Yconia Connected Hábitat"**, perteneciente a la Delegación Centro Histórico de esta ciudad, sin modificar la traza urbana, ni la superficie del predio.

26. Mediante Acuerdo de delegación de facultades identificado con el expediente número **EXP.-33/2023 de fecha 16 de octubre de 2023**, se autorizó la Relotificación de la Etapa 1, la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 y Venta Provisional de Lotes de la Etapa 7 del Fraccionamiento.

27. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Quinto, Sexto, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de delegación de facultades identificado con el Expediente número **EXP. -33/2023 de fecha 16 de octubre de 2023**, mediante el cual se autorizó la Relotificación de la Etapa 1, la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 y Venta Provisional de Lotes de la Etapa 7 del Fraccionamiento, el Desarrollador presenta:

QUINTO. Recibos emitidos por la Secretaría de Finanzas, por los servicios e impuestos:

- Recibo oficial No. Z-3252433 de fecha 02 mayo de 2024 y No. Z- 3252434 de fecha 02 mayo de 2024 por el Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1 y 7 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. B-150980 de fecha 15 de noviembre de 2023, por el Derecho de Supervisión de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. B-150984 de fecha 15 de noviembre de 2023, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de Relotificación de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. B-150981 de fecha 15 de noviembre de 2023, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. B-150985 de fecha 15 de noviembre de 2023, por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. B-150986 de fecha 15 de noviembre de 2023, por el Servicio prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 7 del Fraccionamiento.

SEXTO: Para dar cumplimiento, el Desarrollador presenta:

- Escritura Pública número 915 de fecha 30 de junio de 2023, ante la fe del Lic. Humberto Palacios Kuri, titular de Notaría número 65 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro en fecha 16 noviembre de 2003, se hace constar la transmisión a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro de las áreas de donación y la protocolización e inscripción del Acuerdo identificado con expediente EXP. 05/2023 de fecha 23 de enero de 2023.
- Proyecto autorizado de áreas verdes y sistema de riego autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DMAV/1144/2023 de fecha 31 de julio de 2023.

TRANSITORIO PRIMERO. Publicaciones en la "Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro", la primera de fecha 20 de diciembre de 2023, Año III, No. 62, Tomo I, la segunda publicación de fecha 16 de enero de 2024, Año III, No. 63 Tomo I y publicaciones en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", primera publicación Tomo CLVI de fecha 16 de junio de 2023, No. 44 y la segunda publicación Tomo CLVI de fecha 23 de junio de 2023, No. 45.

TRANSITORIO TERCERO: Escritura Pública número 1,603 de fecha 13 de febrero de 2024, ante la fe del Lic. Humberto Palacios Kuri, Titular de Notaría número 65 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro en fecha 24 de mayo de 2024, se hace constar la protocolización e inscripción del Acuerdo identificado con expediente EXP. 33/2023 de fecha 16 de octubre de 2023.

28. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. **VE/1481/2024, Expediente QR-003-19-D de fecha 02 de diciembre de 2024**, emitió la **factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial**, para 222 viviendas y 3 locales comerciales para **"EL PREDIO"**, con una prórroga de 180 días contados a partir del 20 de noviembre de 2024.

29. La Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emitió el recibo de pago No. 6053602 de fecha 22 abril de 2025, por el pago del segundo bimestre del **Impuesto Predial** de **"EL PREDIO"**.

30. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio **SDU/DAFI/DTFYC/105/2025 de fecha 29 de abril de 2025**, emitió el **avance de las obras de urbanización de la Etapa 1** para **"EL PREDIO"**:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que el Desarrollo denominado Yconia Connected Hábitat, cuenta con un avance estimado de 51.52% 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 \$3,531,752.35 (Tres millones quinientos treinta y un mil setecientos cincuenta y dos pesos 35/100 M.N.), correspondiente al 48.48% de obras pendientes por realizar.

31. La Secretaría de Desarrollo Urbano emitió el Acuerdo de fecha 09 de junio de 2025, identificado con el número de expediente EXP. -03/25 relativo a **Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8** de **"EL PREDIO"**.

32. El Desarrollador presenta cumplimientos a los **Acuerdos Tercero y Transitorio Primero del Acuerdo de fecha 09 de junio de 2025**, identificado con el número de expediente EXP. -03/25 relativo a Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8 de **"EL PREDIO"**.

TERCERO: Recibo de pago Q-132916 de fecha 16 de julio de 2025, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8 de **"EL PREDIO"**.

- Recibo de pago B- 286020 de fecha 30 de julio de 2025, por la superficie vendible comercial y de servicios de la Etapa 8 de **"EL PREDIO"**.
- Recibo de pago B-285106 de fecha 20 de julio de 2025, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 de **"EL PREDIO"**.
- Recibo de pago Q-132917 de fecha 16 de julio de 2025, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 de **"EL PREDIO"**.

TRANSITORIO PRIMERO: Publicaciones de la Sombra de Arteaga, la primera publicación de fecha 03 de octubre de 2025, Tomo CLVIII, No. 79, la segunda publicación de fecha 26 de septiembre de 2025, Tomo CLVII, No. 77, publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, la primera publicación de fecha 02 de septiembre de 2025, Año I, No. 25, la segunda publicación de fecha 19 de agosto de 2025, Año I, No. 23.

33. La Secretaría de Desarrollo Urbano mediante oficio **SDU/DAFI/DTFC/617/2025 de fecha 18 de septiembre de 2025**, autorizó el **Visto Bueno de Relotificación del Fraccionamiento**, derivado de la disminución en la infraestructura de la CEA de la Etapa 2 y superficie de vialidad, eliminación de la Restricción Hidrológica que colinda con la Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 8, el aumento de la superficie vial de la Etapa 1 y Etapa 5, y la eliminación de la superficie vial de la Etapa 4, sin modificar la superficie total del predio, quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES				
FRACCIONAMIENTO "YCONIA CONNECTED HÁBITAT"				
VISTO BUENO DE RELOTIFICACIÓN				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	NO. LOTES	NO. VIVIENDAS
Sup. Vendible Habitacional	31,171.253	65.83	5	945
Sup. Vendible Comercial y Servicios	3,787.972	8.00	2	0
Sup. Vialidades	7,032.672	14.85	0	0
Donación	4,735.145	10.00	2	0
Restricción Hidrológica	0.000	0.00	0	0
Infraestructura CEA vaso regulador	624.700	1.32	1	0
TOTAL	47,351.742	100.00	10	945

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 1				
LOTE	USO	SUPERFICIE	%	VIVIENDA
1	Habitacional	5,953.459	12.57	141
	Vialidad	5,195.646	10.97	0
2	Donación	541.518	1.14	0
Total		11,690.623	24.68	141

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 2				
LOTE	USO	SUPERFICIE	%	VIVIENDA
8	Infraestructura CEA vaso regulador	624.700	1.32	0
Total		624.700	1.32	0

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 3				
LOTE	USO	SUPERFICIE	%	VIVIENDA
2	Habitacional	6,397.031	13.51	220
1	Donación	4,193.627	8.86	0
Total		10,590.658	22.37	220

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 4				
LOTE	USO	SUPERFICIE	%	VIVIENDA
3	Habitacional	7,358.611	15.54	204
Total		7,358.611	15.54	204

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 5				
LOTE	USO	SUPERFICIE	%	VIVIENDA
4	Habitacional	5,176.612	10.93	160
	Vialidad	998.680	2.11	0
Total		6,175.292	13.04	160

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 6				
LOTE	USO	SUPERFICIE	%	VIVIENDA
5	Habitacional	6,285.540	13.27	220
	Vialidad	838.346	1.77	0
Total		7,123.886	15.04	220

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 7				
LOTE	USO	SUPERFICIE	%	VIVIENDA
6	Comercial y de servicios	1,944.595	4.11	0
Total		1,944.595	4.11	0

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 8				
LOTE	USO	SUPERFICIE	%	VIVIENDA
7	Comercial y de servicios	1,843.377	3.89	0
Total		1,843.377	3.89	0

Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe coordinarse con la Secretaría de Administración y la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro para realizar la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro mediante Escritura Pública inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, por concepto de **Vialidades** una superficie de **1,352.510 m²**.

34. El Desarrollador debe realizar la Ratificación de la fianza para que cuente con la misma vigencia del presente Acuerdo, conforme a lo establecido en el artículo 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

35.1 Por los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 3 del Fraccionamiento, la siguiente cantidad:

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL ETAPA 3

Superficie Vendible Habitacional.	6,397.031 m²	X	\$49.78	\$318,444.20
-----------------------------------	--------------	---	---------	--------------

TOTAL \$318,444.20

(Trescientos dieciocho mil cuatrocientos cuarenta y cuatro pesos 20/100 M.N.)

35.2 Por concepto de **Derechos de Supervisión de la Etapa 1** del Fraccionamiento, la cantidad de:

SUPERVISIÓN ETAPA 1			
\$2,939,176.94	X	TASA APLICABLE DE 2.50%	\$73,479.42
TOTAL			\$73,479.42

(Setenta y tres mil cuatrocientos setenta y nueve pesos 42/100 M.N.)

35.3 El Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la **Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización Etapa 1**, del Fraccionamiento, la cantidad de **\$11,292.50** (Once mil doscientos noventa y dos pesos 50/100 M.N.).

35.4 El Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la **Relotificación de la Etapa 1,2,4 y 5** del Fraccionamiento, la cantidad de **\$11,292.50** (Once mil doscientos noventa y dos pesos 50/100 M.N.).

35.5 El Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento, la cantidad de **\$11,292.50** (Once mil doscientos noventa y dos pesos 50/100 M.N.).

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Urbano, pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la **Autorización de la Relotificación de las Etapas 1, 2, 4 y 5** del Fraccionamiento denominado **“Yconia Connected Hábitat”**, quedando las superficies autorizadas como se señala en el **Antecedente 33**.

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

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.

3. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Urbano, pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la **Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3** del Fraccionamiento denominado **“Yconia Connected Hábitat”**

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 1**, conforme a lo establecido en el artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

- Los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 3 del Fraccionamiento, como lo señala el **Antecedente 35.1** del presente.
- La Supervisión de la Etapa 1, como lo señala el **Antecedente 35.2** del presente.
- El Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización Etapa 1, como lo señala el **Antecedente 35.3** del presente.
- El Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Relotificación de la Etapa 1 como lo señala el **Antecedente 35.4** del presente.
- El Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento, como lo señala el **Antecedente 35.5** del presente.

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

5. Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, **por concepto de Vialidades una superficie de 1,352.510 m²**, tal como se señala en la tabla de superficies generales del **Considerando 33** del presente Estudio Técnico, debiendo coordinarse con la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro.

6. El Desarrollador debe de presentar, la protocolización e inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro del Acuerdo de fecha 09 de junio de 2025, identificado con el número de expediente EXP. -03/25 relativo a Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8 del Fraccionamiento.

7. Derivado de la Relotificación, el desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Urbano, según emita la autoridad administrativa correspondiente la ampliación y/o ratificación de las autorizaciones siguientes:

- Proyecto autorizado de la superficie señalada como Restricción Hidrológica, emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura.
- Proyecto autorizado de la superficie e infraestructura del Vaso Regulador, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.
- Ampliación de la Manifestación de Impacto Ambiental, por el número de viviendas de la Etapa que pretenda desarrollarse.

- Ampliación de factibilidad y proyecto autorizado, por la Comisión Federal de Electricidad por el número de viviendas de la Etapa que pretenda desarrollarse.
- Ampliación de factibilidad y proyecto autorizado, por la Comisión Estatal del Agua por el número de viviendas de la Etapa que pretenda desarrollarse.
- Oficio de restricción emitido por la Comisión Estatal de Aguas (CEA).
- Fianza por la superficie de la Etapa 1.

8. El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro, de conformidad con el artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

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

14. 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.

8. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico referido en el **considerando 7** 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/2582/2025, de fecha 19 de noviembre del 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.”

9. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa considera factible, la autorización de **Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación de las Etapas 1,2,4 y 5, la Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, así como la venta provisional de lotes de la etapa 3 Del Fraccionamiento Denominado "Yconia Connected Hábitat"**, Delegación Municipal Centro Histórico, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico referido en el **considerando 7**, 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 se considera factible la autorización de Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación de las Etapas 1,2,4 y 5, la Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, así como la venta provisional de lotes de la etapa 3 del Fraccionamiento Denominado "Yconia Connected Hábitat", Delegación Municipal Centro Histórico, y de conformidad con lo estipulado en los artículos 14, 28, 34 y 36 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, sometió a consideración del Honorable Ayuntamiento"

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de noviembre de 2025, en el Punto 4, Apartado II, 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 relotificación de las etapas 1,2,4 y 5 del fraccionamiento denominado "**Yconia Connected Hábitat**" Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con el dictamen técnico referido en el **considerando 7** del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización de la etapa 1 del fraccionamiento denominado "**Yconia Connected Hábitat**" Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con el dictamen técnico referido en el **considerando 7** del presente Acuerdo.

TERCERO. SE AUTORIZA la venta provisional de lotes de la etapa 3 del fraccionamiento denominado "**Yconia Connected Hábitat**" Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con el dictamen técnico referido en el **considerando 7** del presente Acuerdo.

CUARTO. El Promovente deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, descrito dentro del **considerando 7** del presente Acuerdo.

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

SEXTO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el instituto registral y catastral del estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, con cargo al promovente, debiendo remitir copias certificadas a las Secretarías de Desarrollo Urbano y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

SÉPTIMO. En cumplimiento con el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promovente deberá transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante escritura pública por concepto vialidades lo estipulado en el Dictamen Técnico citado en el **considerando 7** del presente Acuerdo.

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Administración, a la Dirección Jurídica y Consultiva y al promovente a realizar los trámites correspondientes a efecto de protocolizar ante notario público la transmisión descrita en el **PUNTO DE ACUERDO ANTERIOR**, con cargo al promovente; facultándose al Síndico para celebrar en representación del Municipio de Querétaro el contrato de donación ante el notario público que se señale para tal efecto, lo que deberá realizarse en un plazo no mayor a 90 días contados a partir de la presente autorización, una

vez que lo anterior tenga verificativo, se deberá de remitir constancia a la Secretaría de Administración y una copia de la misma a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

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

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

TRANSITORIOS:

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por dos ocasiones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y por dos ocasiones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo a la sociedad solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano, lo anterior de conformidad al artículo 189 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

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

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 DE NOVIEMBRE DE 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.

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

SIN TEXTO

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

C E R T I F I C O

Que, en Sesión Ordinaria, celebrada el 27 de enero del 2026, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que reconoce como beneficiaria del finado **SANTIAGO GARCÍA RUBIO** a la ciudadana **MA. CONCEPCIÓN MENDOZA HERNÁNDEZ** 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/0242/2026, presentado en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el 19 de enero del 2026, 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. CONCEPCIÓN MENDOZA HERNÁNDEZ**, cónyuge supérstite del finado **SANTIAGO GARCÍA RUBIO**, 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 25 de mayo de 2018, por el cual se concedió al finado **SANTIAGO GARCÍA RUBIO**, 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 4194, libro 21, oficialía 1, con fecha de registro 20/11/2025 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil, con la cual se acredita el fallecimiento de quien en vida llevara el nombre de **SANTIAGO GARCÍA RUBIO**, quien falleció el 20 de noviembre del 2025.
- c) Escrito de solicitud de fecha 19 de diciembre de 2025, signado por la ciudadana **MA. CONCEPCIÓN MENDOZA HERNÁNDEZ**, relativo 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 14 de enero del 2026, 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 00129, libro 1, Oficialía 0001 del Estado de Querétaro, signada por el Director del Registro Civil, con la que se acredita el vínculo matrimonial que unía a **MA. CONCEPCIÓN MENDOZA HERNÁNDEZ** y **SANTIAGO GARCÍA RUBIO**.

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

- a) Copia simple de la identificación oficial de la peticionaria **MA. CONCEPCIÓN MENDOZA HERNÁNDEZ**.

20. Por escrito recibido el 19 de diciembre de 2025, en el Departamento de Relaciones Laborales de la Dirección de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, la ciudadana **MA. CONCEPCIÓN MENDOZA HERNÁNDEZ**, 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. CONCEPCIÓN MENDOZA HERNÁNDEZ**, contrajo matrimonio con **SANTIAGO GARCÍA RUBIO**, lo cual quedo acreditado mediante acta número 00129, libro 1, Oficialía 0001 del Estado de Querétaro, signada por el Director del Registro Civil.

22. El 20 de noviembre del 2025, falleció, **SANTIAGO GARCÍA RUBIO**, tal y como quedó acreditado con el acta de defunción número 4194, libro 21, oficialía 1, con fecha de registro 20/11/2025 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.

23. Con fecha 14 de enero del 2026, la Licenciada Claudia Berenice Campos Pérez, Directora de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, emitió constancia de que **SANTIAGO GARCÍA RUBIO**, con número de empleado 3856, prestó sus servicios en este Municipio de Querétaro en el periodo del 08 de mayo de 1992 al 29 de agosto del 2016, desempeñando como último puesto laboral el de Operador de Vehículo “A” adscrito al Departamento de Alumbrado Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, gozando de la licencia de pre pensión a partir del 30 de agosto de 2016. Asimismo, hizo constar que con fecha 25 de mayo de 2018 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 disfrutó hasta el 20 de noviembre del 2025, fecha en la que falleció, haciendo constar que el último importe mensual cobrado por el pensionado, fue de \$6,186.55 (SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PESOS 55/100 MONEDA NACIONAL), la cual contiene 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/108/DPC/2026**.

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/091/2026 de fecha 21 de enero del 2026 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. CONCEPCIÓN MENDOZA HERNÁNDEZ** 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 **SANTIAGO GARCÍA RUBIO** a la ciudadana **MA. CONCEPCIÓN MENDOZA HERNÁNDEZ** y se aprueba iniciar el trámite de la pensión por muerte...”

Por lo anterior, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 4, apartado I, inciso 1) del orden del día, por unanimidad de votos, el siguiente:

“... A C U E R D O:

PRIMERO. Se reconoce como beneficiaria del finado **SANTIAGO GARCÍA RUBIO** a la ciudadana **MA. CONCEPCIÓN MENDOZA HERNÁNDEZ** y se aprueba iniciar el trámite de pensión por muerte.

SEGUNDO. Se instruye a la persona titular de la Secretaría de Administración, para que a través del área que corresponda actualice la pensión por muerte al salario mínimo vigente para el año 2026.

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.

CUARTO. 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.

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

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal 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 28 DE ENERO DE 2026, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO. -----

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

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

C E R T I F I C O

Que, en Sesión Ordinaria celebrada el 27 de enero de 2026, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se aprueba iniciar el proceso de cierre administrativo del contrato CDI-95-07-31 y su transición operativa integral, el cual textualmente señala:

“DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES II Y III INCISO c) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I Y 38 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 4 FRACCIÓN VI Y 9 DEL REGLAMENTO DE LA SECRETARÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES DE QUERÉTARO, 14 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 concordancia con el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que 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. Los Municipios tienen a su cargo la limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos, conforme a lo establecido en el inciso c) de la fracción III, del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

3. De conformidad con el Reglamento de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales de Querétaro, ésta es la Dependencia encargada de la prestación de los servicios públicos municipales, según lo dispone el artículo 3. En este sentido, la gestión integral de los residuos sólidos urbanos, señalado en el artículo 4, fracción VI, constituye una de las funciones públicas más sensibles y estratégicas del Municipio de Querétaro, en tanto se encuentra directamente relacionada con la protección de la salud pública, la preservación del medio ambiente, el orden urbano, la seguridad colectiva y la calidad de vida de la población. La disposición final de dichos residuos, no es únicamente una actividad operativa, sino un componente estructural del sistema de servicios públicos, cuya adecuada planeación y operación resultan indispensables para el desarrollo armónico y sostenible del Municipio. Por su parte el artículo 9 del mismo Reglamento, establece que son atribuciones de la Secretaría, entre otras, las siguientes:

- “...
I. ...
II. Proponer y dar seguimiento a las acciones relacionados con la prestación de los servicios públicos municipales;
III. Coadyuvar en el ámbito de su competencia, con la observación y cumplimiento de las disposiciones federales, estatales, municipales y Normas Oficiales Mexicanas en materia de servicios públicos;
IV. Organizar la operatividad de los servicios públicos municipales a su cargo, procurando utilizar instrumentos y tecnología avanzada que permita una mayor optimización de funciones y recursos;
V. Implementar las acciones preventivas o correctivas que requiera la prestación de los servicios públicos municipales a su cargo;
VI. Supervisar en el ámbito de su competencia, la prestación de los servicios de recolección, traslado, tratamiento, reutilización y disposición final de los residuos sólidos urbanos municipales, así como establecer las infracciones y determinar las sanciones por los actos u omisiones que afecten el servicio;
VII. a la XVII...
XVIII. Proponer al Ayuntamiento la celebración de acuerdos o convenios relacionados con la prestación de los servicios públicos, que fortalezcan el desarrollo del Municipio o coadyuven con el cumplimiento de sus funciones;
XIX. a la XXI...
XXII. Solicitar la ejecución de obras y trabajos necesarios para mejorar la prestación de los servicios públicos municipales;
XXIII. Vigilar a través de las unidades administrativas competentes, el cumplimiento de los derechos, obligaciones y contraprestaciones establecidas en los títulos de concesión, contratos, convenios y otros instrumentos jurídicos relacionados con los servicios públicos municipales a su cargo;
XXIV. a la XXVI...”

4. En este sentido, los servicios públicos constituyen una función vital del Municipio, pues a través de éstos se materializa la atención a las demandas y necesidades de la población, brindándoles y allegándoles de los elementos básicos para que su entorno sea adecuado, salubre y habitable.

5. El 19 de octubre de 1995 el Municipio de Querétaro y la Empresa Mexicana del Medio Ambiente, S.A. de C.V., suscribieron el contrato número CDI-95-07-31 "Contrato para Desarrollar y Operar el Relleno Sanitario, así como el Saneamiento y Clausura del actual tiradero del Municipio de Querétaro, Querétaro, para lo cual deberá contar con la infraestructura necesaria", mismo que se ha modificado en diversas ocasiones, entre ellas el Convenio Modificatorio de fecha 20 de marzo de 2006, mediante el cual se prorroga la vigencia del contrato hasta el 4 de febrero de 2026.

6. Luego entonces, tomando en consideración que la vigencia del contrato citado en el considerando anterior está próxima a vencer, es necesaria la realización de acciones pertinentes para el saneamiento, cierre, rehabilitación, clausura y abandono conforme a lo establecido en la NOM-083-SEMARNAT-2023, ya que el volumen de residuos sólidos urbanos generados en el Municipio de Querétaro es constante y creciente, dinámica social propia de una ciudad en expansión.

7. Ahora bien, el órgano máximo de gobierno lo constituye el Ayuntamiento, el cual tiene a su cargo la autorización, análisis y deliberación de aquellos asuntos que, por su naturaleza o alcance, exceden las atribuciones directas de las Secretarías que conforman la Administración Municipal. Dicho órgano colegiado, integrado por representantes populares, actúa como la máxima instancia de decisión política y administrativa, con plena conciencia de los intereses públicos y del impacto que sus determinaciones generan en la vida de la ciudadanía. A través del ejercicio responsable de sus facultades, el Ayuntamiento garantiza que las decisiones estratégicas del municipio se adopten con una visión integral, democrática y orientada al bien común, asegurando que la acción gubernamental se mantenga alineada con las necesidades sociales, el marco normativo vigente y los principios de legalidad, transparencia y rendición de cuentas

8. En este sentido, mediante oficio SSPM/009/2026, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 19 de enero de 2026, el Arq. José Armando Presa Ortega, Secretario de Servicios Públicos Municipales, solicitó que se sometiera a la consideración del Honorable Ayuntamiento la autorización para realizar todas las gestiones, trámites y acciones necesarias para el cierre y transición operativa integral del contrato CDI-95-07-31, que permita asegurar el cumplimiento de las obligaciones técnicas, operativas, ambientales, administrativas y normativas aplicables, resguardando así el interés público en beneficio de la ciudadanía.

Así mismo solicitó en el oficio supra citado, la autorización de las tarifas al ejercicio fiscal 2026, las cuales se pagarían durante el mes de enero y hasta el 4 de febrero de 2026, así como durante el periodo de cierre y transición operativa integral en los términos que se muestran en la Opinión Técnica (Anexo único).

En este sentido, es indispensable precisar que la empresa operadora del relleno sanitario, manifestó su conformidad en mantener las Tarifas sin incremento alguno respecto de las vigentes en el ejercicio fiscal 2025, para el periodo del 1 de enero al 4 de febrero de 2026 que resta de vigencia al Contrato CDI-95-07-31 y durante el cierre y transición operativa integral del mismo, cuidando de esta manera los recursos públicos con responsabilidad y transparencia, evitando generar nuevas cargas financieras.

Finalmente, el Secretario de Servicios Públicos del Municipio de Querétaro en el oficio de referencia, solicitó que se instruyera a las Dependencias competentes a realizar los estudios y acciones necesarias para que el Municipio de Querétaro cuente con un relleno sanitario con las condiciones ambientales, urbanas y operativas adecuadas.

Adjuntó al multicitado oficio, el diverso SAY/DJC/31-1/2026 suscrito por el Dr. Martín Silva Vázquez, Director Jurídico y Consultivo del Municipio de Querétaro, mediante el cual emite Opinión Jurídica y considera viable lo solicitado; oficio SF/DE/DP/0037/2026 suscrito por la Mtra. Claudia Fabiola Díaz López, Directora de Egresos de la Secretaría de Finanzas, a fin de acreditar que existe suficiencia presupuestal para la operación transitoria del relleno sanitario.

9. Por lo anterior, se formó en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número CHPCP/109/DPC/2026 y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio SAY/091/2026 de fecha 21 de enero de 2026, la Secretaría del Ayuntamiento remitió el expediente en cita para su conocimiento y estudio a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública.

10. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los integrantes de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunieron para analizar el presente asunto y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, consideraron viable autorizar a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a realizar todas las gestiones, trámites y acciones necesarias, así como la suscripción de los documentos que se requieran, para el cierre y transición operativa integral del contrato CDI-95-07-31, que permita asegurar el cumplimiento de las obligaciones técnicas, operativas, ambientales, administrativas y normativas aplicables, y con ello prevenir cualquier interrupción en la prestación del servicio, resguardando así el interés público en beneficio de la ciudadanía. Así mismo, consideraron viable autorizar las tarifas aplicables al ejercicio fiscal 2026, durante el mes de enero y hasta el 4 de febrero, así como durante el periodo de cierre y transición operativa integral en los términos señalados en Anexo único del presente Acuerdo, en razón de que bajo los criterios de legalidad, razonabilidad, proporcionalidad y responsabilidad financiera, no se incrementarán las Tarifas para el periodo del 1 de enero al 4 de febrero de 2026 que resta de vigencia al Contrato CDI-95-07-31, ni para el periodo de cierre y transición operativa integral del mismo.

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 4, Apartado I, inciso 2) del orden del día, por mayoría de votos de sus integrantes, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. Se aprueba iniciar el proceso de cierre administrativo del contrato CDI-95-07-31 y su transición operativa integral en términos del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales y demás dependencias competentes, para que lleven a cabo el proceso de cierre y transición en los términos señalados en los Considerandos 8 y 10 del presente Acuerdo, toda vez que el Contrato CDI-95-07-31 concluye su vigencia el 4 de febrero de 2026.

TERCERO. Se autorizan las tarifas en los términos señalados en el presente Acuerdo y en el Anexo único que forma parte integral del mismo, para que durante el mes de enero y hasta el 4 de febrero, así como durante el periodo de cierre y transición operativa integral del Contrato CDI-95-07-31, las tarifas que se deban pagar, sean las que se autorizaron para el ejercicio fiscal 2025, sin que pueda exceder de éstas en ningún caso.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para que, conforme a sus facultades, dé el seguimiento correspondiente a las acciones que deriven del presente Acuerdo y vigile el cumplimiento del mismo.

QUINTO. Se instruye a las Dependencias competentes a realizar los estudios y acciones necesarias para que el Municipio de Querétaro cuente con un relleno sanitario con las condiciones ambientales, urbanas y operativas adecuadas.

TRANSITORIOS:

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor a partir del día siguiente de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a las personas titulares de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Desarrollo Urbano, Secretaría de Medio Ambiente, Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro, Coordinación de la Oficina de Presidencia, Dirección Jurídica y Consultiva, así como a “Veolia Residuos Bajío, S.A. de C.V.”, a través de su representante legal.

ANEXO ÚNICO

Santiago de Querétaro, Qro., a 15 de enero del 2026.

ARQ. JOSÉ ARMANDO PRESA ORTEGA
Secretario de Servicios Públicos Municipales
Presente

Por este conducto reciba un cordial saludo, asimismo, respecto al "Contrato CDI-95-07-31 para desarrollar y operar el relleno sanitario, así como el saneamiento y la clausura del actual tiradero del Municipio de Querétaro, Qro., para lo cual deberá contar con la infraestructura necesaria", celebrado en fecha 19 de octubre de 1995; me permito remitir la opinión técnica, en los siguientes términos:

El contrato de referencia y su convenio modificatorio de fecha 23 de agosto de 2022, establecen los mecanismos de la actualización anual de la tarifa conforme a lo siguiente:

"Octava. Tarifa. - El servicio de disposición final de los residuos sólidos será prestado por "LA EMPRESA" a "EL MUNICIPIO", así como a los solicitantes particulares autorizados por el mismo.

b) A solicitud por escrito de "LA EMPRESA", la tarifa será revisada por "EL MUNICIPIO", anualmente en el mes de enero, respecto de la tarifa aplicada de cada año anterior. Para ello, en el mes de octubre "LA EMPRESA" deberá presentar su propuesta de nueva tarifa, justificando el incremento de acuerdo con la fórmula escalatoria siguiente:

$$Pf = Pi \times \frac{INPCf}{INPCi}$$

En donde:

Pf = Precio por tonelada métrica, ingresada en el relleno sanitario, después de la revisión (en N\$/Tm).

Pi = Precio por tonelada métrica, ingresada en el relleno sanitario, antes de la revisión (en N\$/Tm).

INPCf = Índice Nacional de Precios al Consumidor correspondiente al mes anterior a la revisión.

INPCi = Índice Nacional de Precios al Consumidor aplicado como numerador en última revisión.

3. Actualización de tarifas particulares y tarifa por apertura del relleno sanitario en los días de descanso obligatorio, establecidos en la ley federal del trabajo, los cuales para efectos de presente contrato se identificarán como días inhábiles o festivos. Al presentar anualmente la propuesta de actualización de la tarifa en términos de lo dispuesto en el numeral 1 de la presente cláusula, "LA EMPRESA" incluirá la propuesta de actualización de las tarifas para el cobro de los residuos ingresados al relleno sanitario por lo particulares autorizados, así como por la apertura del relleno sanitario en días festivos, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Pf = Pi \times \frac{INPCf}{INPCi}$$

En donde:

Pf = Precio por tonelada métrica, ingresada en el relleno sanitario, después de la revisión (en N\$/Tm).

Pi = Precio por tonelada métrica, ingresada en el relleno sanitario, antes de la revisión (en N\$/Tm).

INPCf = Índice Nacional de Precios al Consumidor correspondiente al mes anterior a la revisión.

INPCi = Índice Nacional de Precios al Consumidor aplicado como numerador en última revisión.

Para ambos casos de los valores de las tarifas son más el IVA correspondiente... (sic)"



QUERÉTARO
MUNICIPIO


Página 4 de 4

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

La empresa operadora del relleno sanitario manifiesta su conformidad en mantener la tarifa del ejercicio 2025 aprobada en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de noviembre de 2024 y publicado en Gaceta Municipal, No. 4, Año I, Tomo II, del 03 de diciembre de 2024 (**Anexo 1**), aplicables al ejercicio fiscal 2026 durante el mes de enero y hasta el 4 de febrero, así como en el periodo de cierre y transición operativa integral del relleno sanitario.

TARIFA DE APERTURA PARA DOMINGOS Y DÍAS INHÁBILES MÁS IVA

El citado convenio modificatorio establece la actualización de la tarifa de apertura de los domingos y días festivos; para el ejercicio fiscal 2025 es de **\$60,859.46** (Sesenta mil ochocientos cincuenta y nueve pesos 46/100 M.N.), la cual se mantendrá sin incrementos.

TARIFA A PARTICULARES QUE DEPOSITAN RESIDUOS

El costo para el ejercicio fiscal 2025 es de **\$358.70** (treientos cincuenta y ocho pesos 70/100 M.N.) por tonelada, la cual se mantendrá vigente para el **ejercicio fiscal 2026**.

CIERRE Y TRANSICIÓN OPERATIVA

Considerando el estado actual del Contrato CDI-95-07-31 para desarrollar y operar el relleno sanitario, así como el saneamiento y la clausura del actual tiradero del Municipio de Querétaro, Qro., que concluirá el próximo 04 de febrero de 2026, es menester trazar un correcto cierre y transición que asegure el saneamiento y clausura del relleno sanitario, definiendo un marco que permita ejecutar dicho proceso, asegurando un correcto cierre administrativo, ambiental, técnico y socialmente responsable.

Una actuación responsable de la administración pública nos obliga a un cierre ordenado y adecuado en todos los sentidos, actuando con planeación y apego a la legalidad, lo que implica dejar bases sólidas para las siguientes etapas de decisión en el tema de la disposición final de los residuos sólidos urbanos.

Por su parte, el mantener las tarifas vigentes durante el ejercicio fiscal 2025, aprobadas en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de noviembre de 2024 y publicado en Gaceta Municipal, No. 4, Año I, Tomo II, del 03 de diciembre de 2024, conlleva el cuidado de los recursos públicos con responsabilidad y transparencia, evitando generar nuevas cargas financieras.

El proceso de cierre y transición brinda certeza jurídica al Municipio, por lo que resulta indispensable establecer las bases que nos permitan preparar la clausura y abandono del relleno sanitario conforme a los lineamientos establecidos en la NOM-083-SEMARNAT-2003, resguardando de este modo el interés público en beneficio de la ciudadanía.

TRABAJOS DE CLAUSURA Y ABANDONO. NOM-083-SEMARNAT-2003

La Norma Oficial Mexicana establece las especificaciones técnicas y ambientales que deben cumplir los sitios de disposición final de residuos sólidos urbanos y de manejo especial en México. Su objetivo es garantizar la protección del ambiente, la preservación del equilibrio ecológico y la salud pública, mediante lineamientos claros para la selección del sitio, diseño, construcción, operación, monitoreo, clausura y obras complementarias.



QUERÉTARO
MUNICIPIO



Página 2 de 4

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

En el caso del Relleno Sanitario del Municipio de Querétaro (Mompaní), clasificado como sitio tipo "A" por recibir más de 100 toneladas diarias (actualmente entre 800 y 900 t/día), los requisitos de la NOM-083-SEMARNAT-2003 son los más estrictos. A continuación, se presentan los alcances normativos y las actividades que el relleno debe cumplir en las etapas de abandono/clausura, incluyendo el periodo de monitoreo de biogás.

ETAPA DE ABANDONO

Eje normativo	Numeral NOM-083-SEMARNAT-2003	Requisito textual	Alcance	Actividades por cumplir por el Relleno Mompaní	Acciones a realizar
Cobertura final de clausura	9.1	"El sitio... deberá contar con una cobertura final de clausura que permita aislar los residuos, minimizar la infiltración pluvial, controlar la generación y migración de biogás, minimizar la erosión y brindar un drenaje superficial adecuado."	Asegurar aislamiento y estabilidad post-operación.	Diseñar cobertura multicapa; clausura por módulos ≥ 2 ha; documentar cronograma y planos "as built".	No hay celdas terminadas para clausura toda vez que se requiere que sea finalizado el 100% de actividades propias del relleno sanitario, ya que técnicamente la celda anterior funge como soporte de diseño de la nueva celda a construir.
Conformación final	9.2	"La conformación final... deberá considerar el uso final, estabilidad de taludes, límites del predio, cobertura final, drenajes superficiales e infraestructura de control."	Garantizar estabilidad y uso seguro.	Verificar pendientes y estabilidad; mantener infraestructura de biogás y lixiviados; integrar planos finales.	Se deberá reforzar estabilidad de taludes.
Mantenimiento post-clausura	9.3	"El mantenimiento de posclausura deberá realizarse por un periodo mínimo de veinte años..."	Mantener infraestructura y seguridad ambiental.	Inspecciones periódicas; reparar grietas, hundimientos y erosión; documentar acciones correctivas.	Planificar programa de mantenimiento con auditorías externas.
Monitoreo post-clausura	9.4	"El programa de monitoreo de biogás y lixiviado deberá mantenerse por el mismo periodo de mantenimiento de post-clausura."	Controlar emisiones y lixiviados ≥ 20 años.	Continuar mediciones; reportar resultados; implementar medidas correctivas.	Integrar monitoreo remoto; publicar reportes semestrales.
Uso final del sitio	9.5	"El uso final... deberá ser acorde al uso de suelo aprobado, considerando baja capacidad de carga, hundimientos diferenciales y presencia de biogás."	Definir uso compatible y seguro.	Proponer uso compatible (espacios abiertos, equipamiento ligero); estudios geotécnicos previos.	Diseñar proyecto de reconversión ambiental (por ejemplo: parque ecológico controlado).



QUERÉTARO
MUNICIPIO

Página 3 de 4

- La segunda etapa del relleno sanitario está considerada para un total de 8 celdas, de las cuales, 4 están concluidas, 1 en proceso de construcción y 3 por construir.
- La NOM-08-SEMARNAT.2003 establece las acciones necesarias para la clausura de un relleno sanitario, entre las que se encuentra realizar la cobertura final, acciones de mantenimiento y monitoreo del funcionamiento de toda la infraestructura, así como estudios de la calidad del subsuelo y mantos freáticos para dar cumplimiento a las normas ambientales correspondientes.
- Asimismo, se deberán monitorear y controlar los lixiviados, especialmente en época de lluvias y de ser necesario, se deberá realizar el tratamiento correspondiente.
- Se deberá monitorear la emisión y control de biogás, así como el mantenimiento de las líneas de conducción y pozos de monitoreo para garantizar su correcta disposición.

CONCLUSIÓN

La población en el municipio de Querétaro ha incrementado de manera exponencial en los últimos 5 años, por tal motivo, debe garantizarse la correcta disposición final de los residuos sólidos urbanos, de conformidad con la normatividad de la materia.

Actualmente este municipio cuenta con un relleno sanitario, cuya primera etapa inició operaciones en el año 1996 y cuyo contrato se amplió en el año 2014 en superficie, determinando su conclusión para el próximo 04 de febrero del año en curso.

Por otra parte, la naturaleza del relleno sanitario implica que su clausura y abandono, conforme a lo establecido en la norma NOM-083-SEMARNAT-2003 y demás disposiciones aplicables, requiere establecer un cierre y transición que garanticen el cumplimiento de tales lineamientos sin afectar la calidad del servicio que se proporciona.

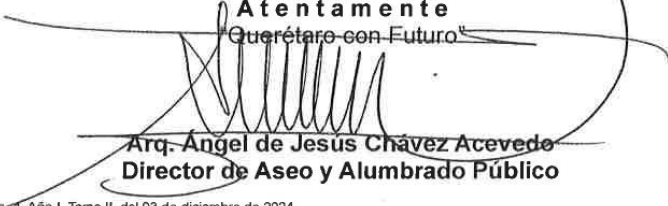
Por todo lo expuesto, solicito de Usted tenga a bien someter a la consideración del H. Ayuntamiento de Querétaro, la aprobación de las tarifas aplicables al ejercicio Fiscal 2026 durante el mes de enero y hasta el 4 de febrero, así como durante el cierre y transición operativa integral, las cuales no representan un incremento respecto a las aprobadas en el ejercicio fiscal 2025, mismas que se contienen en el **Anexo 2**.

Asimismo, la autorización para realizar todas las acciones, gestiones y suscripción de documentos necesarios para el cierre y transición de la operación integral del relleno sanitario, autorizando los trabajos de clausura y abandono en términos de lo establecido en la norma oficial mexicana, señalada supra líneas.

Sin otro particular, le reitero la seguridad de mi consideración y respeto.

Atentamente

Querétaro con Futuro


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

Anexo 1: Gaceta Municipal, No. 4, Año I, Tomo II, del 03 de diciembre de 2024.

Anexo 2: Tarifas aplicables para el ejercicio fiscal 2026.

C.c.p. Lic. Jorge Alberto Hernández Cabeza. Secretario Técnico de la SSPM (para conocimiento).

Lic. Marcia Araceli Olvera Contreras. Directora de Normatividad (para conocimiento).

C. José Francisco Alcocer Beltrán. Director Administrativo de la SSPM (para conocimiento).



QUERÉTARO
MUNICIPIO

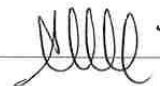
Página 4 de 4

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

Anexo

2

Tarifas aplicables para el ejercicio fiscal 2026





**TARIFAS APLICABLES AL EJERCICIO FISCAL 2026
(HASTA EL 4 DE FEBRERO Y DURANTE EL PERIODO DE CIERRE Y TRANSICIÓN
OPERATIVA INTEGRAL)**

FUENTE: OPINIÓN TÉCNICA SSPM/DAAP/0056/2026

TARIFA RESIDUOS MUNICIPALES MÁS IVA

Tm/mes	Pi (\$) TARIFA 2026	Tm/mes	Pi (\$) TARIFA 2026	Tm/mes	Pi (\$) TARIFA 2026
7,500	508.05	19,800	309.22	32,100	264.42
7,800	495.66	20,100	307.5	32,400	263.81
8,100	482.89	20,400	305.64	32,700	263.19
8,400	472.33	20,700	303.92	33,000	262.61
8,700	462.45	21,000	302.34	33,300	262.03
9,000	451.85	21,300	300.66	33,600	261.47
9,300	443.35	21,600	299.04	33,900	260.92
9,600	435.15	21,900	297.48	34,200	260.41
9,900	427.5	22,200	296.08	34,500	259.88
10,200	418.46	22,500	294.63	34,800	259.31
10,500	411.65	22,800	293.18	35,100	258.8
10,800	405.31	23,100	291.73	35,400	258.32
11,100	398.04	23,400	290.43	35,700	257.87
11,400	391.68	23,700	289.2	36,000	257.34
11,700	386.27	24,000	287.9	36,300	256.89
12,000	379.81	24,300	286.65	36,600	256.42
12,300	376.28	24,600	285.48	36,900	255.55
12,600	371.53	24,900	284.33	37,200	255.08
12,900	367.8	25,200	283.21	37,500	254.6
13,200	364.67	25,500	282.16	37,800	254.2
13,500	360.58	25,800	281.1	38,100	253.82
13,800	356.69	26,100	280.04	38,400	253.39
14,100	354.82	26,400	279.02	38,700	253
14,400	351.32	26,700	278.05	39,000	252.6
14,700	347.8	27,000	277.07	39,300	252.19
15,000	345.7	27,300	276.09	39,600	251.83
15,300	342.6	27,600	275.18	39,900	251.45
15,600	339.52	27,900	274.26	40,200	251.08
15,900	336.79	28,200	273.34		
16,200	335.16	28,500	272.49		
16,500	332.41	28,800	271.63		
16,800	329.72	29,100	270.81		
17,100	328.53	29,400	269.97		
17,400	326.06	29,700	269.18		
17,700	323.77	30,000	269.04		
18,000	321.5	30,300	268.37		



QUERÉTARO
MUNICIPIO

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



Las cuales sirven de referencia, para establecer los valores de las tarifas municipales aplicables, en base a las toneladas mensuales de residuos ingresadas al relleno sanitario, aplicando la siguiente fórmula.

$$\text{Tarifa Aplicable} = \text{Tarifa Superior} + \frac{(\text{Tonelada Ingresada} - \text{Tonelada Superior}) * (\text{Tarifa Inferior} - \text{Tarifa Superior})}{(\text{Tonelada Inferior} - \text{Tonelada Superior})}$$

Ton/mes	Pf (\$)
Tonelada Superior	Tarifa Superior
Tonelada Ingresada	Tarifa Aplicable
Tonelada Inferior	Tarifa Inferior

TARIFA DE APERTURA PARA DOMINGOS Y DÍAS INHÁBILES MÁS IVA

La tarifa para el ejercicio fiscal 2026 será de **\$60,859.46** (sesenta mil ochocientos cincuenta y nueve pesos 46/100 M.N.).

TARIFA A PARTICULARES QUE DEPOSITAN RESIDUOS MÁS IVA

La tarifa por tonelada para este rubro será de **\$358.70** (treientos cincuenta y ocho pesos 70/100 M.N.)

SIN TEXTO



QUERÉTARO
MUNICIPIO

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 6 SEIS FOJAS ÚTILES EL 28 DE ENERO DE 2026 DOS MIL VEINTISEIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO. -----

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



Fe de Erratas

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 20, fracciones I y III, del Reglamento de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, se realiza la presente Fe de Erratas de la publicación efectuada en la Gaceta Municipal, bajo el número 29 Tomo I, de fecha 21 de octubre de 2025, relativo al *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*, para quedar en los términos siguientes:

Considerando 9:

Dice: "bajo el folio inmobiliario 103/3"

**Debe decir: bajo el folio inmobiliario
"00111103/0003"**

Considerando 11: /

Dice: "con una superficie de 322.44 m²"

Debe decir: "con una superficie de 318.75 m²"

Por lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con fundamento en el artículo 20 fracciones I y III, del Reglamento de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, se instruye la publicación del presente por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, 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.

A T E N T A M E N T E

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

AG/SF/03/2026

ACUERDO DELEGATORIO DE FACULTADES DEL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, EN LAS PERSONAS TITULARES DE LA DIRECCIÓN DE EGRESOS, LA DIRECCIÓN DE INGRESOS Y LA DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DEL DESEMPEÑO FINANCIERO DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 13 DEL PRESUPUESTO DE EGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

MTRO. CARLOS ALEJANDRO LEÓN GONZÁLEZ, SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, en ejercicio de las facultades previstas en los artículos 115 fracciones I y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 48 fracciones XVI, XVII, XVIII y XXVII de la Ley Orgánica municipal del Estado de Querétaro; 1, 2, 4 y 5 del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro en fecha 29 de octubre de 2024 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 06 de diciembre de 2024, No. 114, Tomo CLVII; se emite el presente acuerdo, al tenor de los siguientes:

-----**CONSIDERANDOS**-----

I.- Que es facultad del Titular de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro ejercer la administración financiera y tributaria de la hacienda pública municipal, para lo cual se auxiliará de las unidades administrativas adscritas a la misma.

II.- Que en términos del artículo 4 del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, Año I, número No. 2, Tomo III, del día 29 de octubre de 2024 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", de fecha 06 de diciembre de 2024, No. 114, Tomo CLVII, el Titular de la Secretaría de Finanzas tendrá las facultades indelegables que al efecto establezcan los ordenamientos jurídicos y administrativos correspondientes, no obstante, ello se prevé en dicha disposición normativa que podrá delegar aquellas funciones y atribuciones, que no tengan tal naturaleza.

III.- Que, en términos de lo dispuesto por el artículo 5 del precitado Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio, dicha Secretaría, para el ejercicio de sus facultades, cuenta, entre otras, con las siguientes unidades administrativas: la Dirección de Egresos, la Dirección de Ingresos y la Dirección de Evaluación del Desempeño Financiero.

IV.- Que, el artículo 13 del Presupuesto de Egresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2026, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", en fecha 30 de diciembre de 2025, dispone que corresponde a la Secretaría de Finanzas, a través de su titular, lo siguiente:

"ARTÍCULO 13. *Corresponderá a la Secretaría, a través de su titular o sus unidades administrativas competentes, lo siguiente:*

- I. *Realizar las adecuaciones necesarias al presente Decreto, derivadas de las ampliaciones, reducciones, aumentos y disminuciones, según corresponda, atendiendo a la Ley General de Contabilidad Gubernamental y a las disposiciones aprobadas por el Consejo*



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

Nacional de Armonización Contable, con motivo de: la revisión salarial para el personal del Municipio, así como las que se requieran para dar cumplimiento a las disposiciones federales en materia de sueldos y retenciones para el mismo personal, de acuerdo con el Capítulo I del Título IV, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, manteniendo en todo momento el equilibrio presupuestal a que se refiere la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro; los incrementos o reducciones de participaciones, aportaciones, otras transferencias y convenios federales y estatales, o de ingresos locales, Financiamiento Propio o ingresos extraordinarios a los establecidos en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2026; lo previsto en el artículo 8 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; la entrada en vigor de nuevas disposiciones legales que, para su implementación, requieran de recursos presupuestarios no contemplados en el presente Decreto y las reformas jurídicas que tengan por objeto la creación, modificación, fusión o extinción de cualquier dependencia, entidades o fideicomiso público, informando a través de la cuenta pública.

- II. *Realizar las adecuaciones y/o ajustes necesarios al presente Decreto, en los montos que integran las diversas fuentes de financiamiento, incluido el financiamiento propio estimado, considerando en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2026, posterior al cierre contable del ejercicio fiscal 2025.*
- III. *Informar a través de la cuenta pública de las modificaciones necesarias al presente Decreto, y del recurso financiero existente, así como del resultado de ejercicios anteriores.*
- IV. *Informar sobre ingresos extraordinarios, adicionales o excedentes, en el avance de Gestión Financiera y en la Cuenta Pública conforme a la Ley del Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro.*
- V. *Realizar la afectación y/o reasignación de recursos a cuentas y disponibilidad de ejercicios anteriores para el cumplimiento del Plan Municipal de Desarrollo.*
- VI. *Reasignar los recursos municipales para programas Federales o Estatales cancelados, preferentemente para programas sociales, en términos de las disposiciones aplicables.*
- VII. *Realizar los pagos con cargo al Presupuesto de Egresos del Municipio de Querétaro, para el ejercicio fiscal 2026, por los conceptos debidamente devengados, siempre que se hubieren registrado y contabilizado en los términos de las disposiciones aplicables.*
- VIII. *Realizar transferencias entre partidas, a través de las diversas fuentes de financiamiento, para cumplir con los objetivos del Plan Municipal de Desarrollo, verificando el origen y destino de los recursos, incluyendo la reprogramación de los recursos de acciones, proyectos y programas.*
- IX. *Destinar recursos públicos para llevar a cabo la aplicación de reducciones, estímulos o beneficios fiscales, respecto al pago de contribuciones o aprovechamientos y sus accesorios, previstos en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, vigente.*
- X. *Realizar la contratación de servicios o instrumentos de inversión para incrementar el patrimonio en las cuentas bancarias del Municipio mediante las formas previstas en la Ley, de conformidad con la normatividad aplicable.*
- XI. *Determinar lo conducente a fin de homologar, racionalizar y ejercer el control del gasto público en las Dependencias y Entidades y demás sujetos de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro.*



- XII. *Realizar movimientos presupuestarios respecto de las disponibilidades del ejercicio fiscal 2025, destinándolos para la estabilidad de las finanzas municipales, atendiendo a lo dispuesto en el Plan Municipal de Desarrollo, así como para la inversión pública productiva y conforme a la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios.*
- XIII. *Realizar los movimientos presupuestarios correspondientes derivado de los recursos que por economías, ahorros o provisiones se realicen dentro del ejercicio fiscal correspondiente, conforme a la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro, la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, y los términos de acuerdos administrativos, lineamientos o condiciones que para tales efectos se emitan.*
- XIV. *Destinar, en su caso, las economías al cierre del ejercicio fiscal 2026 por concepto de servicios personales y otros capítulos relacionados con dicho concepto, para provisionar obligaciones derivadas de relaciones contractuales ya devengadas o bien, para proyectos prioritarios.*
- XV. *Publicar en la página de internet del Municipio de Querétaro, el programa anual de evaluaciones, así como las metodologías e indicadores de desempeño, de conformidad con lo establecido en el artículo 79 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental."*

V. Que, el precepto citado con anterioridad, prevé que las Unidades Administrativas competentes adscritas a la Secretaría de Finanzas, llevarán a cabo el cumplimiento a la aplicación del mismo, siendo para el caso, la Dirección de Egresos, la Dirección de Ingresos y la Dirección de Evaluación del Desempeño Financiero competentes en términos de lo dispuesto en los artículos 5 fracciones I, IV y VI, 6, 12, 13, 14, 15, 27, 28, 37 y 38, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, respectivamente.

Por tanto, la Dirección de Egresos, la Dirección de Ingresos y la Dirección de Evaluación del Desempeño Financiero adscritas a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, tienen las facultades de resolver en el ámbito de su competencia los asuntos a su cargo, de conformidad con las disposiciones antes citadas del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro y demás disposiciones aplicables, así como las directrices que dicte el titular de la Secretaría de Finanzas.

Por lo anterior, se expide el siguiente:

ACUERDO



PRIMERO.- El suscrito autoriza, reconoce y delega en las personas titulares de la Dirección de Egresos, de la Dirección de Ingresos y la Dirección de Evaluación del Desempeño Financiero señalados en el considerando quinto del presente acuerdo, adscritas a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la facultades previstas en el artículo 13 del Presupuesto de Egresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2026, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", en fecha 30 de diciembre de 2025, que de conformidad con el ámbito de su respectiva competencia les corresponda su ejercicio.

SEGUNDO.- La vigencia del presente será a partir del día de su emisión y terminará el 31 (treinta y uno) de diciembre de 2026 (dos mil veintiséis).



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

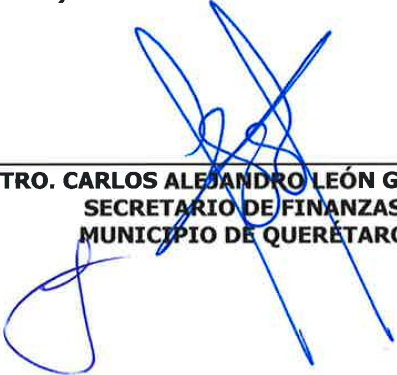


-----TRANSITORIOS-----

Artículo Primero.- El presente Acuerdo surtirá sus efectos a partir del día de su emisión.

Artículo Segundo.- Se ordena publicar el presente Acuerdo en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La sombra de Arteaga".

MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO, A LOS 02 (DOS) DÍAS DEL MES DE ENERO DE 2026 (DOS MIL VEINTISÉIS).


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



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

AG/SF/04/2026

MTRO. CARLOS ALEJANDRO LEÓN GONZÁLEZ, SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, en ejercicio de las facultades previstas en los artículos 31 fracción IV y 115 fracciones I, II y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 2, 3, 48 fracciones IV, XV y XXVI, 102 fracción III, 103, 104 y 105, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 8 fracción VII, 10 fracción II, del Código Fiscal del Estado de Querétaro; 1, 2, 4 fracción III, 5 fracción IV y 33, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro en fecha 29 de octubre de 2024 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 06 de diciembre de 2024 y 49 fracción VI de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2026; y

CONSIDERANDO

I.- Que, el artículo 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone que los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre, estableciendo entre otras bases: que los Municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley; administrarán libremente su hacienda, la cual se conformará de los rendimientos de los bienes que le pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.

II.- Que, el artículo 115 fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en concordancia con los artículos 35, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro y 2, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, disponen que los Municipios serán gobernados por un ayuntamiento de elección popular directa, el cual es autónomo para organizar la administración pública municipal y que contará con autoridades propias.

III.- Que, el patrimonio municipal se constituye por la universalidad de los derechos y acciones de que es titular el Municipio, los cuales pueden valorarse económicamente y se encuentran destinados a la realización de sus fines, formando parte de dicho patrimonio la Hacienda Pública Municipal, así como aquellos bienes y derechos que por cualquier título le transfieran al Municipio, la Federación, el Estado, los particulares o cualquier otro Organismo Público o Privado, siendo integrada la Hacienda Pública Municipal por las contribuciones y demás ingresos determinados en las leyes hacendarias de los Municipios en términos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro y leyes aplicables, según disponen los artículos 2 y 3 todos de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

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

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

VI.- Que, los artículos 24, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, 103 y 104, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, considera a los ingresos del Municipio como ordinarios y



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



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

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

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

IX.- Que, de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 49 fracción VI, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2026, la persona titular de la Secretaría de Finanzas mediante resolución de carácter general, podrá condonar, eximir u otorgar estímulos o beneficios fiscales, respecto al pago de contribuciones o aprovechamientos y sus accesorios.

X.- Que, de conformidad con la legislación anteriormente citada, se prevé en el artículo 29, fracción III, inciso c), subincisos c.1) y c.2, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2026, que, por los servicios de recolección de residuos sólidos urbanos se causa y se paga el concepto de derecho al servicio de recolección de residuos sólidos urbanos previa validación por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales. Dicho pago único anual, se efectúa al momento del registro o refrendo en la Placa de Empadronamiento Municipal de Funcionamiento o Licencia Municipal de Funcionamiento, de acuerdo con la vigencia de las mismas; conforme a lo siguiente:

*"... **Artículo 29.** Por los servicios que preste el Municipio a través de la dependencia encargada de los Servicios Públicos Municipales, se causarán y pagarán derechos por los siguientes conceptos:*

***III.** Por el servicio de recolección de residuos sólidos urbanos, generados en establecimientos comerciales, de servicios públicos y privados, fraccionamientos y condominios comerciales y habitacionales, se causará y pagará de acuerdo a lo siguiente: 1. Por el servicio de recolección de residuos sólidos urbanos en las siguientes modalidades se causará y pagará:*

***c)** Los establecimientos comerciales y/o de servicios, clasificados como microgeneradores, de conformidad con la clasificación y tipo de generador previstos en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, deberán realizar el pago único anual por concepto de derecho al servicio de recolección de residuos sólidos urbanos previa validación por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales. Dicho pago se efectuará al momento del registro o refrendo en la Placa de Empadronamiento Municipal de Funcionamiento o Licencia Municipal de Funcionamiento, de acuerdo con la vigencia de las mismas. Lo anterior no será aplicable a los comercios ubicados en predios sujetos a régimen de propiedad en condominio, tales como mercados privados, edificios y plazas, salvo en aquellos casos que, por sus características o condiciones particulares, deban cubrir este derecho, conforme a lo siguiente:*



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

c.1) Si el establecimiento tiene como giro la venta de alimentos, ya sea preparados en el momento o de autoservicio; cuya superficie del inmueble no sea mayor a 35 m², se causará y pagará de la siguiente manera:

Ubicación del Establecimiento	Días de recolección	Pago anual en UMA
Primer cuadro de la ciudad	Diario (7)	20.00
Delegación Centro Histórico a excepción del primer cuadro de la ciudad	Lunes – sábado (6)	17.00
Resto de las Delegaciones Municipales	L, M y V / M, J y S (3)	15.00
Zona de la Central de Abastos	Lunes - sábado (6)	17.00

c.2) Para el resto de los giros y cuyo establecimiento no supere los 50 m² de superficie, se causará y pagará, de la siguiente manera:

Ubicación del Establecimiento	Días de recolección	Pago anual en UMA
Primer cuadro de la ciudad	Diario (7)	15.00
Delegación Centro Histórico a excepción del primer cuadro de la ciudad	Lunes – sábado (6)	13.00
Resto de las Delegaciones Municipales	L, M y V / M, J y S (3)	10.00
Zona de la Central de Abastos	Lunes - sábado (6)	13.00

El presente derecho no corresponde a un servicio especial, se presta en atención a las condiciones generales del servicio de recolección domiciliaria, por lo que el usuario deberá observar los horarios, frecuencia, puntos de recolección y volumen generado que al efecto fije la Secretaría de Servicios Públicos Municipales. ..."

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

XII.- 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 permitan a la Hacienda Pública Municipal contar con los recursos económicos suficientes para incrementar sus ingresos con la finalidad de ampliar los servicios e inversión en obra pública, por lo que antes de practicar los actos coercitivos que facultan a esta Secretaría de Finanzas a hacer efectivos los créditos fiscales dentro de su ámbito competencial, se considera necesario emitir un acuerdo administrativo que contribuya a dar certidumbre jurídica a la tributación.

XIII.- Máxime que los mercados municipales son indicativos de la salud del municipio y reflejan si están funcionando correctamente, lo que significa que su éxito en atraer públicos diversos es fundamental para la vitalidad urbana, al representar, además, un instrumento de distribución donde se establece una relación más directa con las economías familiares, economía social y solidaria; entendiéndose como el eje

principal de un sistema económico justo, democrático, inclusivo, productivo, solidario y sostenible, que promueve formas de ser y actuar para mejorar las condiciones de vida de las personas. De ahí la necesidad de incentivar la economía de los locatarios, como principales detonadores de la economía de productos locales.

XIV.- Por lo que, como medida de apoyo, se acuerda que, **durante el periodo comprendido del 15 de enero al 30 de junio de 2026**, se lleve a cabo de forma general la aplicación de beneficios fiscales respecto del pago único anual por concepto de derecho al servicio de recolección de residuos sólidos urbano, establecido en el 29, fracción III, inciso c), subincisos c.1) y c.2, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2026, a los locatarios clasificados como microgeneradores de los mercados municipales y particulares que se ubican dentro del Municipio de Querétaro.

ACUERDO

PRIMERO. El derecho que será sujeto al beneficio fiscal que dispone el presente acuerdo, es pago único anual por concepto de derecho al servicio de recolección de residuos sólidos urbano, establecido en el 29, fracción III, inciso c), subincisos c.1) y c.2, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2026; únicamente en el periodo comprendido del 15 (quince) de enero al 30 (treinta) de junio de 2026 (dos mil veintiséis) y está supeditado a que sea solicitado por escrito por parte del beneficiario.

SEGUNDO. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 179 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro y numerales 1, 2, 4 fracción I, 5 fracción IV y 28 fracción XX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, de fecha 29 de octubre de 2024 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 06 de diciembre de 2024, se autoriza que se otorguen beneficios fiscales a las personas de manera general de acuerdo al porcentaje que se detalla a continuación:

c.1) Si el establecimiento tiene como giro la venta de alimentos, ya sea preparados en el momento o de autoservicio; cuya superficie del inmueble no sea mayor a 35 m2, se causará y pagará de la siguiente manera:

Ubicación del Establecimiento	Días de recolección	Pago anual en UMA	Porcentaje de beneficio fiscal
Primer cuadro de la ciudad	Diario (7)	20.00	50%
Delegación Centro Histórico a excepción del primer cuadro de la ciudad	Lunes - sábado (6)	17.00	41%
Resto de las Delegaciones Municipales	L, M y V / M, J y S (3)	15.00	33%
Zona de la Central de Abastos	Lunes - sábado (6)	17.00	41%

c.2) Para el resto de los giros y cuyo establecimiento no supere los 50 m2 de superficie, se causará y pagará, de la siguiente manera:

Ubicación del Establecimiento	Días de recolección	Pago anual en UMA	Porcentaje de beneficio fiscal
Primer cuadro de la ciudad	Diario (7)	15.00	33%
Delegación Centro Histórico a excepción del primer cuadro de la ciudad	Lunes - sábado (6)	13.00	23%
Resto de las Delegaciones Municipales	L, M y V / M, J y S (3)	10.00	0%
Zona de la Central de Abastos	Lunes - sábado (6)	13.00	23%

TERCERO.- El beneficio fiscal respectivo deberá ser aplicado por parte del personal autorizado adscrito a la Dirección de Desarrollo Económico, con cargo mayor o igual a Jefe de Departamento previa entrega de los accesos correspondientes por parte de la Dirección de Ingresos.

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 adscrita a esta Secretaría de Finanzas o la unidad administrativa con la que cuente dicha facultad.

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

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

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

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

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

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

Municipio de Querétaro, Querétaro, a los 15 (quince) días del mes de enero de 2026 (dos mil veintiséis).

ATENTAMENTE

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

LMAR



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

LIC. JUAN JOSÉ OJEDA DORANTES, SECRETARIO DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; 44 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 5, 6 FRACCIONES I Y VIII, 7, 8 FRACCIONES II, V Y XIV DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; Y

CONSIDERANDO

1. Que, el artículo 115, fracción I, primer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, y que cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular, directa, integrado por un Presidente o Presidenta Municipal y el número de regidurías y sindicaturas que la ley determine, de conformidad con el principio de paridad.
2. Que, el artículo 31 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, refiere que es una obligación de todos los mexicanos, el contribuir para el gasto público de la Federación, del Distrito Federal o del Estado o Municipio en que residan, de una manera proporcional y equitativa según dispongan las leyes correspondientes.
3. Que, el artículo 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, establece que el Municipio Libre constituye la base de la división territorial y la organización política y administrativa del Estado de Querétaro.
4. Que, el artículo 5 del citado ordenamiento legal, reconoce como derecho humano de todas las personas el acceso a la protección civil por parte del Estado y los Municipios, ante la ocurrencia de una catástrofe. Asimismo, establece que las y los habitantes tienen el deber de participar activamente, cumplir con las medidas necesarias y colaborar con las autoridades en la prevención de desastres.
5. Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que cada municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, autónomo para organizar su administración pública, dotado de autoridades propias, funciones específicas y libre administración de su hacienda, sin que exista autoridad intermedia entre éste y el Gobierno del Estado.
6. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 54 de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro, los titulares de las Dependencias y Entidades, como ejecutores de gasto, conforme a lo dispuesto en esta Ley, la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios y los demás ordenamientos aplicables, serán responsables del ejercicio presupuestal y del cumplimiento de las metas y objetivos previstos en sus respectivos programas, así como de cumplir con el destino y propósito de los fondos públicos federales, estatales o municipales que les sean transferidos o asignados.

Los ejecutores de gasto son responsables directos e inmediatos del cumplimiento de las bases establecidas en el presente numeral y demás disposiciones jurídicas relacionadas con los fondos públicos federales, estatales y/o municipales, así como de la información a la que tengan acceso. De igual manera, los ejecutores de gasto, al tener a su cargo fondos públicos,

tienen la responsabilidad de realizar las acciones que correspondan con la finalidad de acreditar y demostrar el origen, destino, aplicación, erogación, registro, documentación comprobatoria, integración de libros blancos y rendición de cuentas, conforme a las disposiciones federales, la normatividad específica de acuerdo al tipo de fondos públicos de que se trate, así como con los Lineamientos, autorizaciones o instrucciones que al efecto emitan la Secretaría o la dependencia encargada de las finanzas públicas municipales que corresponda, conforme al artículo 4 de esta Ley. Respecto de la información reservada están obligados a guardar estricta confidencialidad sobre la misma.

7. Que, el artículo 73 de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro, define como subsidios los recursos económicos que se otorgan para el desarrollo de actividades prioritarias de interés general a través de los entes públicos a los diferentes sectores de la sociedad, con el propósito de: apoyar sus operaciones; mantener los niveles en los precios; apoyar el consumo, la distribución y comercialización de los bienes; motivar la inversión; cubrir impactos financieros; promover la innovación tecnológica; promover la prestación de servicios públicos; así como para el fomento de las actividades agropecuarias, industriales o de servicios, en términos de lo establecido por la Ley General de Contabilidad Gubernamental y los Acuerdos del Consejo Nacional de Armonización Contable.

Los subsidios serán autorizados por los titulares de las Dependencias o Entidades que designe el Gobernador o el Ayuntamiento, según sea el caso. Dichos titulares, como ejecutores de gasto, serán responsables de la emisión del programa que justifique el otorgamiento de subsidios, así como del ejercicio de los fondos públicos y del cumplimiento de las metas y objetivos previstos en dicho programa, así como de las demás obligaciones que al efecto prevean esta Ley y demás disposiciones aplicables.

8. Que, el 23 de diciembre de 2025, se adicionó el artículo 73 Bis a la citada Ley, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CLVIII, con vigencia a partir del 1º de enero de 2026, el cual permite atender de manera ágil y oportuna los impactos financieros temporales que puedan afectar la capacidad patrimonial de las personas, derivados de fenómenos meteorológicos, fluctuaciones productivas u otras situaciones extraordinarias.
9. Que, en términos de lo establecido por el artículo 80 de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro, con el propósito de asegurar que los subsidios, donaciones o ayudas sociales se apliquen efectivamente a los objetivos, programas y metas autorizados, además de ser plenamente justificados, será responsabilidad de los Sujetos de la Ley que otorgaron el subsidio, donativo o subsidio, reportar su ejercicio al rendir la cuenta pública correspondiente.
10. Que, conforme a la Real Academia Española, un subsidio es una prestación económica de carácter asistencial, otorgada por la autoridad competente a sectores de la población para apoyar sus operaciones, cubrir impactos financieros, fomentar actividades productivas o garantizar el bienestar social. En el ámbito público, su otorgamiento debe realizarse bajo los principios de legalidad, transparencia, equidad y oportunidad.
11. Que, en fecha 23 de agosto de 2025, se publicó en la Gaceta Oficial número 24 del Municipio de Querétaro, la "Declaratoria de Emergencia número CMPCQ/001/2025 por el fenómeno hidrometeorológico en el Municipio de Querétaro, motivo de las lluvias fuertes registradas los días 22 y 23 de agosto de 2025", mediante la cual se determinó e identificó a las Delegaciones de Epigmenio González, Felipe Carrillo Puerto, Centro Histórico y Félix Osoreo Sotomayor, como la zonas afectadas por el referido fenómeno.

- 12.** Que, en el último año el Municipio de Querétaro ha enfrentado fenómenos climatológicos atípicos, particularmente lluvias intensas que han ocasionado daños relevantes en viviendas, infraestructura pública, vialidades y en el patrimonio de numerosas familias, generando condiciones de vulnerabilidad económica y material en distintos sectores de la población.

Ante dicha situación extraordinaria y en observancia de los principios de solidaridad, equidad, proporcionalidad y justicia social que orientan la política fiscal municipal, resulta pertinente establecer medidas de apoyo destinadas a mitigar temporalmente la carga fiscal de los contribuyentes cuyos inmuebles hayan sufrido afectaciones a causa de estos eventos naturales.

- 13.** Que, el 25 de diciembre de 2025 se publicó en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2026, en la cual, su Artículo Transitorio Vigésimo Séptimo establece que, las personas reconocidas por parte de la Secretaría de Desarrollo Social del Municipio de Querétaro; las cuales fueron afectadas por el fenómeno hidrometeorológico en el Municipio de Querétaro, registrado los días 22 y 23 de agosto de 2025, que se encuentren al corriente en el pago del Impuesto Predial, serán beneficiadas con el cien por ciento en el pago de dicho tributo para el ejercicio fiscal 2026, debiendo la Secretaría de Desarrollo Social del Municipio de Querétaro, realizar las autorizaciones a través de los lineamientos de aplicación correspondiente, previa validación de la Secretaría de Finanzas.

Por lo que, el propio artículo Vigésimo Séptimo Transitorio mandata a la Secretaría de Desarrollo Social del Municipio de Querétaro a realizar las autorizaciones correspondientes a través de lineamientos de aplicación, previa validación de la Secretaría de Finanzas.

- 14.** Que en esa tesitura, mediante oficio número SDS/0001/2026 de fecha 2 de enero de 2026, el Lic. Juan José Ojeda Dorantes, Secretario de Desarrollo Social del Municipio de Querétaro, remitió a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro el listado de personas reconocidas por dicha dependencia, las cuales fueron afectadas por el fenómeno hidrometeorológico en el Municipio de Querétaro, registrado los días 22 y 23 de agosto del año 2025, a efecto de que puedan ser beneficiarias con el cien por ciento en el pago de dicho tributo para el ejercicio fiscal 2026.

- 15.** Que, mediante oficio número SDS/0002/2026 de fecha 2 de enero de 2026, el Lic. Juan José Ojeda Dorantes, Secretario de Desarrollo Social del Municipio de Querétaro, solicitó a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, designar a la Secretaría de Desarrollo Social como la dependencia autorizada para otorgar subsidios durante todo el ejercicio fiscal 2026, en términos de los artículos 73 y 73 BIS de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro, así como del artículo transitorio vigésimo séptimo de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2026.

- 16.** Que, en Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 13 de enero de 2026, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se aprueba designar a la Secretaría de Desarrollo Social como la dependencia autorizada para otorgar subsidios durante todo el ejercicio fiscal 2026, en términos de los artículos 73 y 73 BIS de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro, así como del artículo transitorio vigésimo séptimo de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2026.

- 17.** Que, la Secretaría de Desarrollo Social es la dependencia encargada de promover el bienestar social y ejecutar acciones orientadas al mejoramiento de la calidad de vida de la población en

situación de vulnerabilidad, teniendo la atribución de idear, dirigir y ejecutar líneas de acción con este objeto, así como de otorgar apoyos económicos o en especie que contribuyan al desarrollo humano integral.

18. Que, mediante oficio número SDS/0017/2025, de fecha 19 de enero de 2026, el Lic. Juan José Ojeda Dorantes, Secretario de Desarrollo Social del Municipio de Querétaro, solicitó a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, suficiencia presupuestal, por el importe total de hasta \$1,300,000.00 (un millón trescientos mil pesos 00/100 M.N), importe que será destinado para cumplimentar lo previsto en el artículo vigésimo séptimo transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2026.
19. Que, en fecha 19 de enero de 2026, la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, autoriza y asigna suficiencia presupuestal mediante oficio SF/DE/DP/0036, por el importe considerado por la Secretaría de Desarrollo Social del Municipio de Querétaro de \$1,300,000.00 (un millón trescientos mil pesos 00/100 M.N), a efecto de dar cumplimiento a otorgamiento de subsidios para el pago de Impuesto Predial 2026.
20. Bajo ese contexto y derivado de las condiciones que han impactado significativamente en el bienestar de la población, así como daños materiales, en las viviendas, patrimonio e infraestructura privada, existe la necesidad de dar atención coordinada por parte de las autoridades y dependencias de la administración pública municipal para mitigar sus consecuencias, reforzar la resiliencia de las comunidades garantizar la protección y asistencia frente a desastres naturales, así como proteger la vida e integridad de la población, su patrimonio, libre tránsito y desarrollo, por tanto, esta Secretaría de Desarrollo Social del Municipio de Querétaro, atendiendo a los principios de inmediatez en el auxilio a la población, legalidad, respeto a los derechos humanos, y en término de sus facultades y atribuciones.

Por lo anteriormente expuesto, tengo a bien expedir los siguientes:

LINEAMIENTOS QUE ESTABLECEN LAS BASES QUE REGULAN LA AUTORIZACIÓN Y APLICACIÓN DE SUBSIDIOS AL IMPUESTO PREDIAL, A FAVOR DE LAS PERSONAS CUYOS PREDIOS FUERON AFECTADOS POR EL FENÓMENO HIDROMETEOROLÓGICO OCURRIDO LOS DÍAS 22 Y 23 DE AGOSTO DE 2025, EN TÉRMINOS DE LA LEY PARA EL MANEJO DE LOS RECURSOS PÚBLICOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, VIGENTE.

I. OBJETO.

Los presentes Lineamientos tienen por objeto establecer las bases que regulan la autorización y aplicación de subsidios al impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal 2026, a favor de las personas cuyos predios resultaron afectados por el fenómeno hidrometeorológico ocurrido los días 22 y 23 de agosto de 2025, y que se encuentren al corriente en el pago del impuesto predial hasta el sexto bimestre de 2025. Lo anterior, con el fin de apoyar la economía a efecto de cubrir impactos financieros de los ciudadanos afectados, con ello contribuir a su recuperación, permitiéndoles reponer el patrimonio perdido o dañado, y en su caso permitir el correcto cumplimiento de sus obligaciones.

II. FUNDAMENTO LEGAL.

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley General de Contabilidad Gubernamental.
- Ley General de Desarrollo Social.
- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro.
- Ley de Desarrollo Social del Estado de Querétaro.

- Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro.
- Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2026.
- Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.
- Código Municipal de Querétaro.
- Presupuesto de Egresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2026.
- Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Social del Municipio de Querétaro.
- Declaratoria de Emergencia número CMPCQ/001/2025 por el fenómeno hidrometeorológico en el Municipio de Querétaro, motivo de las lluvias fuertes registradas los días 22 y 23 de agosto de 2025.

III. GLOSARIO.

Para efectos de estos Lineamientos, se entenderá por:

- **Censo:** Levantamiento de información y verificación en campo para identificar a las familias que resultaron directamente perjudicadas por las fuertes lluvias ocurridas los días 22 y 23 de agosto de 2025, realizado por la Secretaría en coordinación con autoridades estatales;
- **Clave Catastral:** Identificador único, irrepetible y oficial asignado por la autoridad catastral municipal a cada inmueble ubicado dentro del territorio del Municipio de Querétaro, el cual permite su localización, individualización y control administrativo, así como su vinculación con el padrón catastral y con el padrón de contribuyentes para la determinación de contribuciones, en particular del Impuesto Predial;
- **Coordinación:** Coordinación Administrativa adscrita a la Secretaría de Desarrollo Social del Municipio de Querétaro;
- **Declaratoria:** Declaratoria de Emergencia número CMPCQ/001/2025 por el fenómeno hidrometeorológico en el Municipio de Querétaro, motivo de las lluvias fuertes registradas los días 22 y 23 de agosto de 2025;
- **Fenómeno Hidrometeorológico:** Evento natural de origen atmosférico y/o hidrológico, consistente en lluvias intensas y extraordinarias, ocurrido en el Municipio de Querétaro los días 22 y 23 de agosto de 2025;
- **Impuesto Predial:** Contribución prevista en el artículo 14 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2026;
- **Ley de Ingresos:** Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2026;
- **Lineamientos:** Lineamientos que establecen las bases que regulan la autorización y aplicación de subsidios al impuesto predial, a favor de las personas cuyos predios fueron afectados por el fenómeno hidrometeorológico ocurrido los días 22 y 23 de agosto de 2025, en términos de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro, Vigente;
- **Padrón:** Registro administrativo consolidado, validado y resguardado por la Secretaría de Desarrollo Social del Municipio de Querétaro, que contiene la información de las posibles personas beneficiarias del subsidio, integrado con base en los censos, verificaciones y dictámenes técnicos realizados en coordinación con autoridades estatales, con motivo del fenómeno hidrometeorológico, y que constituye el único medio oficial para la identificación,

control, seguimiento, transparencia y fiscalización de la aplicación del subsidio previsto en la Ley de Ingresos;

- **Persona Beneficiaria:** Persona física que haya sido afectada directamente, en su patrimonio, enseres y desarrollo personal, por el Fenómeno Hidrometeorológico, la cual cumple con los criterios de elegibilidad establecidos en los presentes Lineamientos, en la Ley de Ingresos y que haya sido reconocida y validada por la Secretaría, encontrándose contenida en el Padrón, para efectos de la aplicación de los presentes Lineamientos;
- **Predios:** Polígono cerrado sobre la superficie de la tierra bajo una única propiedad y con derechos reales de propiedad homogéneos; así como cada una de las unidades privativas de un predio sujeto al régimen de propiedad en condominio, y sus derechos inherentes sobre los bienes de propiedad común, ubicado dentro del territorio del municipio de Querétaro, con clave catastral asignada y registrada en el Padrón Catastral Municipal y en el Padrón de Contribuyentes;
- **Secretaría:** La Secretaría de Desarrollo Social del Municipio de Querétaro;
- **Subsidio:** Recursos económicos, otorgados para el desarrollo de actividades prioritarias, de interés general a través de los entes públicos a los diferentes sectores de la sociedad, con el propósito de: apoyar sus operaciones; mantener los niveles en los precios; apoyar el consumo, la distribución y comercialización de los bienes; motivar la inversión; cubrir impactos financieros; promover la innovación tecnológica; promover la prestación de servicios públicos; así como para el fomento de las actividades agropecuarias, industriales a los diferentes sectores de la sociedad; y aquellos destinados a aminorar las cargas económicas de los sujetos obligados al pago de contribuciones, conforme a la política tributaria que al efecto emita el gobierno municipal.

IV. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Los presentes Lineamientos serán aplicables en el territorio del Municipio de Querétaro y beneficiarán exclusivamente a las personas reconocidas por la Secretaría que hayan resultado afectadas por el fenómeno hidrometeorológico.

V. INTERPRETACIÓN.

La interpretación para efectos administrativos de las disposiciones de los presentes Lineamientos, estará a cargo de la Secretaría.

VI. ALCANCE.

La Secretaría, en el ámbito de sus funciones, atribuciones y competencia tiene la responsabilidad de diseñar, coordinar y ejecutar políticas públicas orientadas a la atención de la población en situación de vulnerabilidad, así como de implementar programas y acciones que contribuyan a mejorar las condiciones de vida de las familias, particularmente en contextos de emergencia social o desastres naturales.

En ejercicio de dichas facultades, y de conformidad con lo establecido por el artículo transitorio vigésimo séptimo de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2026 y por el Acuerdo por el que se designa a las personas titulares de las Secretarías de Desarrollo Social y de Finanzas del Municipio de Querétaro, para autorizar subsidios en términos de la Ley para el

Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro, vigente, se autorizó a la Secretaría de Desarrollo Social como la dependencia autorizada para otorgar subsidios durante todo el ejercicio fiscal 2026, la cual tendrá la obligación de autorizar y efectuar la aplicación de subsidios a favor de las personas cuyos predios fueron afectados por el fenómeno hidrometeorológico, teniendo la calidad de ejecutor.

Lo anterior, con el fin de apoyar la economía de la ciudadanía a efecto de cubrir impactos financieros de las personas reconocidas por la Secretaría, que hayan resultado afectadas por el Fenómeno hidrometeorológico, y con ello contribuir a su recuperación, permitiéndoles reponer el patrimonio perdido o dañado, y en su caso permitir el correcto cumplimiento de sus obligaciones, en observancia de los principios de solidaridad social, equidad, proporcionalidad y justicia distributiva.

VII. POBLACIÓN OBJETIVO.

Aquellas personas físicas reconocidas por la Secretaría, que hayan resultado afectadas por el fenómeno hidrometeorológico.

VIII. VIGENCIA.

La autorización de subsidio correspondiente entrara en vigor a partir de la fecha de emisión de los presentes Lineamientos y hasta el 16 (dieciséis) de febrero de 2026 (dos mil veintiséis).

Por lo que el subsidio correspondiente es de carácter temporal y extraordinario, en relación a su naturaleza de aminorar y cubrir los impactos financieros, por lo que su aplicación no genera derechos adquiridos ni expectativa de derecho alguno para periodos y/o ejercicios fiscales subsecuentes.

IX. BENEFICIO.

El beneficio consiste en un subsidio que implica el pago del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal 2026, determinado de conformidad con lo previsto en la Ley de Ingresos y aplicable exclusivamente a los beneficiarios que cumplan con los requisitos establecidos en el presente ordenamiento.

El subsidio tendrá carácter único, salvo disposición expresa en contrario por parte de la legislación estatal.

Su finalidad es aliviar la carga fiscal inmediata de los contribuyentes afectados, facilitar la reposición o reparación de su patrimonio inmobiliario y contribuir a su recuperación socioeconómica tras el evento hidrometeorológico referido.

X. CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD.

Los beneficios establecidos en los presentes Lineamientos se otorgarán exclusivamente a las Personas Beneficiarias, que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Ser persona física, reconocida en el Padrón de la Secretaría.

En caso de que la persona cuente con más de un predio afectado por causa del fenómeno hidrometeorológico, sólo será sujeto a la aplicación de un beneficio.

2. Acreditar vivir en el predio afectado total o parcialmente, como consecuencia directa del fenómeno hidrometeorológico, cuyo valor no exceda de \$4,000,000.00 (cuatro millones de

pesos 00/100 M.N.), deberán de tener cubierto el impuesto predial hasta el sexto bimestre del 2025, asimismo que el referido predio se encuentre dentro de las Delegaciones de Epigmenio González, Felipe Carrillo Puerto, Centro Histórico y Félix Osores Sotomayor reconocidas como la zonas directamente afectadas derivadas del Fenómeno Hidrometeorológico, en términos de la "Declaratoria de Emergencia número CMPCQ/001/2025 por el fenómeno hidrometeorológico en el Municipio de Querétaro, motivo de las lluvias fuertes registradas los días 22 y 23 de agosto de 2025".

3. Presentar la documentación y/o información requerida por la Secretaría.

En ningún caso se otorgará beneficio alguno en términos de los presentes Lineamientos, cuando los interesados no cumplan o se sujeten a los supuestos de hechos referidos con anterioridad.

XI. REQUISITOS.

La Persona Beneficiaria deberá proporcionar la siguiente documentación, en copia ante la Secretaría:

1. Identificación oficial (vigente).
2. Clave Única de Registro de Población (CURP).
3. Comprobante de domicilio a su nombre, que corresponda al domicilio del predio afectado por el fenómeno hidrometeorológico (con vigencia no mayor a 3 meses).
4. Constancia de Situación Fiscal.

Para el caso de las personas que realizarán en pago del impuesto predial 2026, estos deberán de presentarse ante la Secretaría cumpliendo con los requisitos citados con antelación, adicionando el comprobante de pago correspondiente.

Aunado a lo anterior, la Secretaría proporcionará a las Personas Beneficiarias, los siguientes formatos para su firma e integración de expediente correspondiente:

1. Constancia de Aplicación de Recursos.
2. Firma de aviso de privacidad.
3. Carta bancaria, siempre y cuando se encuentre del supuesto de haber realizado el pago del impuesto predial 2026.

Lo anterior en cumplimiento al artículo 78 de la Ley para el Manejo de Recursos Públicos del Estado de Querétaro.

XII. DEL PROCEDIMIENTO.

1. La Secretaría realizará el registro administrativo consolidado, validado y resguardado en su versión definitiva, el cual contendrá la información de las posibles personas beneficiarias del subsidio, integrado con base en los censos, verificaciones y dictámenes técnicos realizados en coordinación con autoridades estatales, con motivo del fenómeno hidrometeorológico, y que constituye el único medio oficial para la identificación, control, seguimiento, transparencia y fiscalización de la aplicación del subsidio.
2. Concluida la validación y emisión del Padrón, la Secretaría solicitará a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, en su carácter de autoridad auxiliar y encargada de las finanzas públicas, la liberación y asignación de recursos correspondiente al monto total respecto del Impuesto Predial 2026 a cubrir como subsidio, respecto de cada predio identificado mediante su clave catastral, en términos del multicitado

- Padrón y de conformidad a los criterios de elegibilidad y los requisitos establecidos en los presentes Lineamientos.
3. Con base en la información proporcionada, la Secretaría gestionará ante la Secretaría de Finanzas, a través de la Dirección de Ingresos, la aplicación del pago del Impuesto Predial correspondiente a las claves catastrales de los predios beneficiados, conforme a los montos determinados y al presupuesto autorizado.
 4. La aplicación del subsidio se realizará de las siguientes formas:
 - a) Directa y de aplicación administrativa, siempre y cuando los posibles beneficiarios se encuentren en el Padrón, y los mismos cumplan con los criterios de elegibilidad y los requisitos correspondientes.
 - b) Directa mediante transferencia a la cuenta bancaria proporcionada por el beneficiario y/o mediante orden de pago electrónica, en el supuesto de que el mismo cubriera el importe de impuesto predial 2026, previo al otorgamiento de subsidio.
 5. La aplicación del subsidio, estará sujeta al cumplimiento de los criterios de elegibilidad y los requisitos contenidos en los presentes Lineamientos, por lo que Secretaría realizará la impresión y entrega del recibo oficial a las personas beneficiarias, una vez validados los criterios de elegibilidad y los requisitos por la Secretaría.
 6. Finalmente, la Secretaría deberá integrar un Expediente único electrónico y físico por cada persona que resulte beneficiaria.

XIII. RECURSO Y PRESUPUESTO.

Los recursos destinados a la aplicación de los presentes Lineamientos se integrarán al presupuesto autorizado para el ejercicio fiscal 2026, en los términos de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro y demás disposiciones aplicables.

XIV. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.

El tratamiento que la Secretaría dará a la información, incluyendo los datos confidenciales y personales, será el que para tal efecto sea establecido en las leyes generales y locales en materia de transparencia, acceso a la información y protección de datos personales que sean aplicables. Los datos personales recolectados en el marco del otorgamiento del presente subsidio serán tratados conforme a lo dispuesto en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Querétaro, la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro y demás normativa aplicable.

XV. OTRAS DISPOSICIONES.

1. Quienes por propio derecho y por así convenir a sus intereses, solicitarán el pago del Impuesto Predial 2026, ante la Dirección Ingresos de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro sin la aplicación de subsidio contenido en los presentes Lineamientos, este se causará y pagará de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ingresos.
2. Se deberá tener cubierto el pago del Impuesto Predial hasta el sexto bimestre de 2025, a más tardar el 10 de febrero de 2026.
3. En el caso de que, las personas beneficiarias no hagan efectivo el beneficio al que se encuentren afectos dentro de los plazos establecidos en este Instrumento, no podrán realizarlo con posterioridad.

4. La aplicación de los presentes Lineamientos no constituirá instancia y no podrán ser impugnadas por medios de defensa alguno.
5. Las posibles diferencias que se generen en el pago del impuesto predial del ejercicio fiscal 2026, posterior a la aplicación del Subsidio, deberán ser cubiertas en términos de la Ley de Ingresos por parte de los sujetos obligados.
6. Podrá ser beneficiaria del Subsidio establecido en los presentes Lineamientos la persona física que no figure en el Padrón de la Secretaría, siempre que acredite haber sufrido daños totales o parciales como consecuencia directa del Fenómeno Hidrometeorológico, cumpla con los requisitos previstos en los numerales 1 y 2 de los CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD, y exista disponibilidad presupuestal suficiente para su atención.
7. La instrumentación, interpretación y seguimiento de los presente Lineamientos, así como los casos no previstos, estarán a cargo de la Secretaría de Desarrollo Social.

XVI. ANEXOS.

- ANEXO A: FORMATO DE SOLICITUD DE SUBSIDIO
- ANEXO B: LISTA DE DOCUMENTOS PROBATORIOS ACEPTADOS
- ANEXO C: DECLARATORIA OFICIAL DEL FENÓMENO HIDROMETEOROLÓGICO
- ANEXO D: CONSTANCIA DE APLICACIÓN DE RECURSOS POR PARTE DEL BENEFICIARIO
- ANEXO E: AVISO DE PRIVACIDAD

ANEXO A: FORMATO DE SOLICITUD DE SUBSIDIO AL IMPUESTO PREDIAL 2026 POR AFECTACIÓN HIDROMETEOROLÓGICA *(Este formato debe llenarse en su totalidad y acompañarse de la documentación probatoria indicada en el Anexo B)*

I. DATOS DEL SOLICITANTE

Campo	Información
Nombre completo:	
RFC:	
CURP (solo personas físicas):	
Domicilio particular o fiscal:	Calle: Núm. Ext.: Int.: Colonia: C.P.: Municipio:
Teléfono(s):	
Correo electrónico:	

II. DATOS DEL PREDIO AFECTADO

Campo	Información
Clave catastral del predio:	
Dirección exacta del predio afectado:	Calle: Núm. Ext.: Int.: Colonia: C.P.:

Tipo de predio: ☐ Vivienda ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Otro:	Municipio:
Fecha estimada de los daños:	22 o 23 de agosto de 2025 (☐ Sí ☐ No)

III. DECLARACIÓN DE AFECTACIÓN

☐ Declaro bajo protesta de decir verdad que predio donde habito sufrió daños directos como consecuencia del fenómeno hidrometeorológico ocurrido los días 22 y 23 de agosto de 2025, en el municipio de Querétaro.

☐ Acepto que la autoridad competente, en caso de considerarlo necesario, realice visitas de verificación o solicite información adicional para validar mi solicitud.

☐ Manifiesto que me encuentro al corriente en el pago del impuesto predial hasta el sexto bimestre de 2025.

☐ Reconozco que, en caso de proporcionar información falsa o documentación apócrifa, se revocará el subsidio y podré ser sancionado conforme a derecho.

IV. NIVEL DE AFECTACIÓN (según lo observado por el solicitante)

(Marcar una sola opción)

☐ Total: El predio resultó inhabitable o con destrucción mayor al 70% de su estructura.

☐ Parcial significativa: Daños estructurales o en instalaciones esenciales (entre 30% y 70%).

☐ Daños menores: Afectaciones no estructurales (techos, muros, acabados, etc.), menores al 30%.

V. FIRMA DEL SOLICITANTE

Nombre, fecha y firma

Nota. Este formato no genera derecho adquirido. La autorización del subsidio está sujeta a la evaluación técnica y administrativa por parte de la Secretaría de Desarrollo Social del Municipio de Querétaro.

ANEXO B: LISTA DE DOCUMENTOS PROBATORIOS ACEPTADOS

Los solicitantes deberán presentar, los siguientes documentos (en copia):

- Identificación oficial (vigente).
- Clave Única de Registro de Población (CURP).
- Comprobante de domicilio a su nombre, que corresponda al domicilio del predio afectado por el fenómeno hidrometeorológico (vigente no mayor a 3 meses).
- Constancia de Situación Fiscal.

Nota: La autoridad podrá solicitar documentación adicional si lo considera necesario para verificar la veracidad de la información.

ANEXO C: DECLARATORIA OFICIAL DEL FENÓMENO HIDROMETEOROLÓGICO

La declaratoria podrá ser consultada en la página oficial del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", en el siguiente link <https://lasombradearteaga.segobqueretaro.gob.mx/getfile.php?p1=20250872-01.pdf>

ANEXO D: CONSTANCIA DE APLICACIÓN DE RECURSOS POR PARTE DEL BENEFICIARIO

(Documento que presenta el beneficiario para informar sobre el uso del subsidio otorgado)

Secretaría de Desarrollo Social
Presente:

DATOS DEL BENEFICIARIO

- Nombre completo: _____
- RFC: _____
- Clave catastral del predio subsidiado: _____
- Dirección _____ del _____ predio _____ afectado: _____
- Monto del subsidio otorgado: \$ _____ (pesos mexicanos)

DECLARACIÓN SOBRE EL DESTINO DEL SUBSIDIO

Yo, _____, en mi carácter de beneficiario(a) manifiesto bajo protesta de decir verdad que recibí el subsidio para el pago del impuesto predial 2026 otorgado en virtud de los Lineamientos que establecen las bases que regulan la autorización y aplicación de subsidios al impuesto predial, a favor de las personas cuyos predios fueron afectados por el fenómeno hidrometeorológico ocurrido los días 22 y 23 de agosto de 2025.

Nombre, fecha y firma

ANEXO E. AVISO DE PRIVACIDAD

AVISO DE PRIVACIDAD SIMPLIFICADO OTORGAMIENTO DE SUBSIDIO PERSONA FÍSICA

El Municipio de Querétaro, con domicilio en Boulevard Bernardo Quintana, número 10,000, Edificio del Centro Cívico, Colonia Centro Sur, de la ciudad de Santiago de Querétaro, en el Municipio de Querétaro, del Estado de Querétaro, con Código Postal 76090, por conducto de la **Coordinación Administrativa**, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Social es el **responsable del tratamiento de los datos personales** que nos proporcione con motivo de su petición para el **otorgamiento de subsidio**, los cuales, serán protegidos conforme a lo dispuesto en la normatividad aplicable y utilizados para las siguientes finalidades:

- 1) Para tramitar la solicitud, en apego a las disposiciones normativas que regulan la entrega de ayudas sociales.
- 2) Para verificar la identidad de la persona solicitante.
- 3) Para conformar el expediente que brinde soporte a la solicitud de subsidio.
- 4) Para validar la información manifestada por el solicitante en su escrito de petición.
- 5) Para entablar comunicación, relativa al seguimiento de la solicitud, en caso de que así se requiera.
- 6) Para autorizar el otorgamiento de subsidio.
- 7) Para realizar los trámites administrativos necesarios para efectuar la transferencia electrónica de subsidio otorgada.
- 8) Para elaborar informes de cumplimiento a metas y objetivos cuantitativos de los programas o planes operativos anuales, precisando que los informes que se generen no vincularán la información estadística con datos que hagan identificables a sus titulares;
- 9) Para preservar los soportes documentales como parte del archivo de trámite; y
- 10) Para fines estadísticos, sometiendo sus datos a un procedimiento previo de disociación por lo cual las estadísticas que se generen no vincularán la información general con datos que hagan identificables a sus titulares.
- 11) Ninguna de las finalidades informadas previamente requiere de su consentimiento, ya que son inherentes para la gestión de su petición; de conformidad con los artículos 16 –fracciones I y VII- de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Querétaro, así como el similar 17 fracciones -II y III-, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro.

Adicionalmente, se hará uso de sus datos para la siguiente finalidad que requiere de su consentimiento:

- 1) Para el registro y uso de fotografías, que en su caso se generen, con motivo de la autorización y entrega de subsidio.

Para llevar a cabo la finalidad antes descrita, **requerimos su consentimiento**, el cual, en caso de proporcionar, puede revocar en cualquier momento conforme al procedimiento indicado en el apartado "Ejercicio de Derechos ARCO" dentro del presente Aviso. En ese sentido, le solicitamos **manifieste su voluntad marcando una de las casillas** que a continuación se insertan:

☐☐☐

**Autorizo el uso de mis
datos personales para las
finalidades descritas**

Firma del titular

**No autorizo el uso de mis
datos personales para las
finalidades descritas**

el **nombre completo de la persona beneficiaria del subsidio**, será publicado en <https://www.plataformadetransparencia.org.mx> y en la página web www.municipiodequeretaro.gob.mx en cumplimiento a las obligaciones de transparencia previstas en el artículo 66 -fracción XLII- de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro (Última reforma 30/09/2021); para lo cual, no se requiere de su consentimiento, ya que éstas tienen por objeto:

- I. Dar cumplimiento a las obligaciones de transparencia a cargo de este sujeto obligado;
- II. Transparentar el ejercicio de los recursos públicos destinados a la contratación de servicios de servicios y/o contratación de servicios profesionales;
- III. Permitir la consulta pública e identificación de las personas prestadoras de servicio.

A excepción de lo anterior, no se realiza transferencia de sus datos personales, salvo que sobre la información recabada acontezca algún supuesto de los previstos en los artículos 16, 64 y 65, de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Querétaro, así como sus homólogos 16, 60 y 64 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, casos en los cuales no se requiere de su consentimiento.

Si desea conocer el Aviso de Privacidad Integral, lo podrá consultar en la página de internet del Municipio de Querétaro www.municipiodequeretaro.gob.mx/avisosdeprivacidad/, apartado "**Secretaría de Desarrollo Social**" y a través de los estrados de dicha dependencia ubicados en la recepción de dicha dependencia, en el Centro Cívico de Querétaro, Primer Piso Letra A, ubicado en el Boulevard Bernardo Quintana, número 10,000, Edificio del Centro Cívico, Colonia Centro Sur, de la ciudad de Santiago de Querétaro, en el Municipio de Querétaro, del Estado de Querétaro, con Código Postal 76090.

Fecha de última actualización: 05 de agosto de 2025.

TRANSITORIOS

Único. - Los presentes Lineamientos entrarán en vigor el día de la emisión de los mismos.

Dado en la Secretaría de Desarrollo Social del Municipio de Querétaro, en la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., a los 19 días del mes de enero del 2026 dos mil veintiséis.

LIC. JUAN JOSÉ OJEDA DORANTES
Secretario de Desarrollo Social
del Municipio de Querétaro



QUERÉTARO
MUNICIPIO

GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2024-2027