

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



QUERÉTARO
MUNICIPIO

GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2024-2027

21 de abril de 2026 · Año II · No. 45

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se Autoriza a la Secretaría de Desarrollo Urbano a llevar a cabo los trámites correspondientes para la actualización de los instrumentos urbanos del Municipio de Querétaro.
- 8 Acuerdo por el que se autoriza la Regularización, Lotificación, Nomenclatura de Vialidades, Denominación y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Rinconada Padilla”, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 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 clave catastral 14 03 110 02 013 024, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 19 Acuerdo por el que se Autoriza la modificación de su similar, aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de noviembre de 2022, en el punto 5, apartado II, inciso 5 del orden del día.
- 23 Acuerdo por el que se aprueba la Modificación a las Reglas de Operación del Programa “Delegación en Acción: Apoyo Temporal”.
- 25 Acuerdo por el que se aprueba la modificación a las Reglas de Operación del Fondo Ambiental Municipal.
- 38 Acuerdo por el que se Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3 y la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 48 Acuerdo por el que se Autoriza la asignación de nomenclatura para un tramo de vialidad perteneciente al fraccionamiento Los Robles ubicado en la zona conocida como Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 51 Oficio No. SSPM/DAAP/1424/2025, de fecha 27 de noviembre de 2025, emitido por el Director de Aseo y Alumbrado Público, consistente en el Dictamen Técnico aprobado, respecto del servicio de alumbrado público, del Fraccionamiento Rancho San Pedro 2.
- 52 Oficio No. SSPM/DAAP/1425/2025, de fecha 27 de noviembre de 2025, emitido por el Director de Aseo y Alumbrado Público, consistente en el Dictamen Técnico aprobado, respecto del servicio de alumbrado público, del Fraccionamiento Rancho San Pedro 3.

- 53 Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Acuerdo en el que se autorizó la denominación del Fraccionamiento, Nomenclatura de las vialidades, Autorización de la Lotificación y la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado Ex Hacienda Paraíso de fecha 30 de mayo de 2024 y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 60 Acuerdo Administrativo No. AG/SF/09/2026, de fecha 30 de marzo de 2026, emitido por el Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro.

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de febrero de 2026, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se Autoriza a la Secretaría de Desarrollo Urbano a llevar a cabo los trámites correspondientes para la actualización de los instrumentos urbanos del Municipio de Querétaro**, 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 11 Y 28 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN I Y II, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II Y V, 2 FRACCIÓN I, III, IV Y V, 8, 28 FRACCIÓN IV, 40 AL 51 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 y V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional en los incisos a y d, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación, planes y programa de Desarrollo Urbano Municipal 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, 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. El crecimiento de las ciudades o urbanización, es la expansión poblacional y física de los centros urbanos impulsada por la migración y el crecimiento natural. Este fenómeno genera desarrollo económico, pero plantea retos como la provisión de infraestructura y el impacto ambiental, para gestionar este crecimiento de manera sostenible, es crucial la coordinación de políticas de vivienda, movilidad y medio ambiente, es en las ciudades donde se concentran las fuerzas productivas, políticas, científicas y culturales, por ello es fundamental ordenarlas, hacerlas más productivas y competitivas, reduciendo sensiblemente la inequidad y desigualdad social.
3. El proyecto Federal de la construcción del tren México – Querétaro, representa un cambio estructural en la dinámica territorial, de movilidad y de desarrollo económico del Municipio de Querétaro, por lo que resulta indispensable anticiparse y ordenar los nuevos flujos de población, actividades productivas, y la demanda de infraestructura y servicios. Este proyecto transformará la movilidad de miles de personas, cambiará espacios públicos, ritmos de vida y también cambiará en gran parte el diseño de la ciudad, por lo que es indispensable que esta llegada del tren, sea de manera planeada, para proteger el patrimonio cultural y urbano de Querétaro, promoviendo una mejor conectividad de espacios públicos nuevos que se integren al proyecto, cuidando a las colonias vecinas y se siga construyendo una mejor ciudad para todos.

- 4.** Este proyecto es una obra ferroviaria de transporte de pasajeros diseñada para conectar la Ciudad de México (Buenavista) con Querétaro en aproximadamente 2 horas, beneficiando la movilidad y reduciendo el tráfico en la carretera 57, utilizando doble vía para mejorar tiempos, proyectándose como un sistema de transporte más ecológico, atendiendo a millones de usuarios, con lo cual se espera la generación de miles de empleos durante su construcción.
- 5.** Así mismo el Decreto de fecha 20 de noviembre de 2023, declarado por el entonces Presidente de la República, establece como área prioritaria para el desarrollo nacional la prestación del servicio público de transporte ferroviario de pasajeros en el sistema ferroviario mexicano.
- 6.** A su vez, el Decreto de fecha 30 de octubre de 2024, declarado por la Presidenta de la República, establece que el Estado Mexicano retoma el derecho de utilizar las vías ferroviarias para prestar el servicio de transporte de pasajeros.
- 7.** 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, actualizar y ejecutar la ordenación y regulación urbana, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, y las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, el Código Urbano del Estado de Querétaro considera de utilidad pública e interés social, las acciones de planear, determinar y ordenar los destinos de las áreas y predios, considerando a los Municipios de la Entidad, como autoridades competentes para ello.
- 8.** 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 entonces 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, el cual establece en sus metas que dicho Programa Parcial debe actualizarse a partir del año 2024-2030.
- 9.** 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 entonces 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.
- 10.** En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de enero de 2026, en el Apartado de Asuntos Generales a propuesta del Síndico Municipal Claudio Sinecio Flores y el Regidor Jorge Cevallos Pérez, coinciden en que la construcción del tren México - Querétaro no es únicamente una obra de infraestructura, sino un detonante de transformación profunda para el municipio y para toda el área metropolitana, ya que el proyecto traerá consigo crecimiento económico, movilidad regional, atracción de inversiones y de manera inevitable un incremento significativo en la dinámica urbana habitacional y demográfica, y por lo tanto es necesario actualizar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, como una acción preventiva y responsable, para que el crecimiento sea ordenado, incluyente y compatible con la infraestructura, los servicios públicos y el entorno ambiental, actualizar hoy dichos instrumentos de planeación es evitar problemas mañana, es pensar en la ciudad que queremos dejar a las siguientes generaciones y asumir desde ahora un compromiso con el futuro de Querétaro.

11. Asimismo, el Código Urbano del Estado de Querétaro establece en sus artículos del 40 al 48 que los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Desarrollo Urbano de Centros de Población y Parciales de Desarrollo Urbano, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los Municipios, de conformidad con lo previsto por el mismo ordenamiento, por los programas federales y los programas estatales de desarrollo urbano. Igualmente, establece que, para la elaboración de los instrumentos de planeación urbana de ámbito municipal, los municipios expedirán la convocatoria a fin de que las organizaciones sociales y ciudadanos interesados participen en la misma, mediante propuestas que serán presentadas en los foros que al efecto se realicen, los cuales una vez concluidos se procederá a elaborar los proyectos del Plan Municipal y Programa Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente, que se pondrá a disposición de la ciudadanía a efecto de que manifiesten lo que a su interés convenga, posteriormente se presentará el proyecto en sesión de cabildo para su eventual aprobación por el Ayuntamiento y a su vez se ordenará la publicación en los medios y formas establecidos por el mismo ordenamiento.

12. Derivado de las manifestaciones señaladas en el presente Acuerdo, la Secretaría del Ayuntamiento a través de la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, radicó el expediente **003/DAI/2026**.

13. De conformidad con lo relacionado en el 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 para conocimiento del Ayuntamiento ante la Secretaría del mismo serán turnados a la comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Ayuntamiento...”*** La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio **SAY/308/2026**, de fecha 18 de febrero de 2026, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

14. En ejercicio de las facultades que le asisten a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, contemplada en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, y en términos de lo establecido en el artículo 43 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera viable la aprobación para que la Secretaría de Desarrollo Urbano lleve a cabo los trámites correspondientes para la actualización de los instrumentos urbanos, conforme a lo señalado en el presente Acuerdo.

Por lo expuesto, y de conformidad con lo estipulado en los artículos 14, 28, 34 y 36 del Reglamento Interior del Ayuntamiento, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, sometió a consideración del Honorable Ayuntamiento.”

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de febrero de 2026, en el Punto 5, Apartado IV, inciso 8, del Orden del Día, por Unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA a la Secretaría de Desarrollo Urbano a llevar a cabo los trámites, estudios técnicos, dictámenes y opiniones correspondientes para la actualización de los instrumentos urbanos, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se autoriza a la Secretaría de Desarrollo Urbano, a celebrar en representación del Municipio de Querétaro, los actos jurídicos, convenios y todos los trámites que sean necesarios para cumplir con el objeto del presente acuerdo.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano, para que en su oportunidad turne el expediente a la Secretaría del Ayuntamiento

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a que una vez cumplido el punto anterior, turne el expediente a la comisión o comisiones correspondientes para su eventual aprobación y en su oportunidad turnarlo a este Ayuntamiento.

QUINTO. 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 del presente acuerdo.

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

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento publique el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, a costa del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. La presente autorización surtirá efectos a partir de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría Desarrollo Urbano, Secretaría de Movilidad y a la Secretaría de Medio Ambiente.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 DE FEBRERO 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 14 de abril de 2026, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Regularización, Lotificación, Nomenclatura de Vialidades, Denominación y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Rinconada Padilla”, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A, D, F Y G DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A, C, D Y E, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 8, 13 FRACCIONES I, III, IV Y XII, 14 FRACCIONES IV Y VII, 28 FRACCIONES IV Y VI, 61, 62, DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2 FRACCIÓN II, 6, 7 FRACCIÓN VIII, 8 FRACCIÓN VIII, 9 FRACCIÓN XI, ÚLTIMO PÁRRAFO DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2 FRACCIÓN I, 3, 4, 9 FRACCIÓN II Y V, 23, 27, 29, 30, 31, 32 Y 34 DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, PREDIOS URBANOS, RÚSTICOS Y SOCIALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 70 Y 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO, 22, 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 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. La Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Rústicos y Sociales del Estado de Querétaro, tiene por objeto establecer las bases normativas y procedimientos a los que deben ajustarse en el Estado de Querétaro la regularización de asentamientos humanos irregulares, entendiendo la regularización como el conjunto de actos jurídicos, técnicos, administrativos y materiales necesarios para el otorgamiento de certeza jurídica en la tenencia de la tierra y la incorporación al ordenamiento territorial urbano.
4. Considerando que la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Rústicos y Sociales del Estado de Querétaro, en su artículo 2 fracción I, señala que el Asentamiento humano irregular es el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

5. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código, señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

6. Atendiendo a lo indicado en la multicitada ley, corresponde al Honorable Ayuntamiento de Querétaro, proveer lo relativo a la autorización de la Regularización, Lotificación, Nomenclatura de Vialidades, Denominación y Venta de Lotes del Asentamiento Humano “**Rinconada Padilla**”, Delegación Municipal Epigmenio González.

7. Por medio de la escritura pública número 42,061, de fecha 3 de septiembre de 2021, pasada ante la fe del licenciado José María Hernández Ramos, notario público titular de la notaría pública número 25, de esta demarcación notarial de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hizo constar la constitución de la asociación civil denominada “Rinconada Padilla” A.C., documento debidamente inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales 16505/0001, de fecha 4 de octubre de 2021.

8. A través del oficio SDU/DAFI/DTFC/047/2026, la Secretaría de Desarrollo Urbano, solicita poner a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la autorización de la Regularización, Lotificación, Nomenclatura de Vialidades, Denominación y Venta de Lotes del Asentamiento Humano “**Rinconada Padilla**”, Delegación Municipal Epigmenio González, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **118/DEG**.

9. De la anterior solicitud, la Secretaría de Desarrollo Urbano remite el Estudio Técnico con folio 01/2026, del cual se desprende lo siguiente:

“CONSIDERANDOS

1. De acuerdo a la petición y con base en lo señalado en el Dictamen de Viabilidad con folio DRT/DV/03/2025 de fecha 17 de junio de 2025, el cual se anexa, remitido mediante oficio SDU/DRT/0293/2025 de fecha 20 de junio de 2025, signado por el Lic. Jorge Alejandro Alcocer Martínez, Director de Regularización Territorial, quien solicita la Opinión Técnica relativa a la Regularización, Autorización de Lotificación, Nomenclatura de Vialidad, Denominación y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Rinconada Padilla”, ubicado en la Parcela 63 Z-2 P1/1, Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 4,184.57 m².

2. Lo anterior con el objeto de regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable, y de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Rústicos y Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 31 de julio de 2023, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el día 04 de agosto de 2023, la cual tiene por objeto establecer las bases normativas y procedimientos a los que debe ajustarse en el Estado de Querétaro la regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares y los inmuebles de carácter social. Derivado de lo anterior y de conformidad con lo señalado en el artículo 29, fracción I del Acuerdo de Procedencia de la citada Ley, la Regularización contendrá la aprobación de, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación, la nomenclatura de calles, la autorización de venta de lotes, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar a cabo la escrituración de la propiedad a favor de los beneficiarios.

3. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio DDU/CCU/US/2709/2022 de fecha 17 de junio de 2022, emitió el Informe de Uso de Suelo, para el predio que cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab/Ha, que ahora equivale al uso de suelo habitacional Densidad Media (H-3-40-Md).

4. Mediante oficio número SDU/DAFI/DTFC/446/2025 de fecha 27 de mayo de 2025, la Secretaría de Desarrollo Urbano, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación del Asentamiento Humano “Rinconada Padilla”, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con base en la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, quedando las superficies de la siguiente manera:

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES				
ASENTAMIENTO HUMANO "RINCONADA PADILLA"				
CONCEPTO	SUPERFICIE m²	%	NO. LOTES	NO. VIVIENDAS
SUPERFICIE HABITACIONAL	3,419.87	81.73 %	13	13
SUPERFICIE NO ESCRITURABLE	367.51	8.78 %	2	0
SUPERFICIE VIAL	397.19	9.49 %	0	0
TOTAL DEL ASENTAMIENTO	4,184.57	100.00%	15	13

5. Referente a la nomenclatura propuesta por la Asociación Civil denominada "Rinconada Padilla" A.C., para la calle que integra el Asentamiento Humano, se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por lo que se considera factible la nomenclatura como se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Cerrada Truenos

6. Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Urbano solicita que sea sometido a consideración del H. Ayuntamiento de Querétaro, la aprobación definitiva de dicha Nomenclatura, así mismo el Promotor debe cubrir el pago correspondiente de los derechos de nomenclatura, según lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2026, como a continuación se indica:

ASENTAMIENTO HUMANO "RINCONADA PADILLA"				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA	TOTAL
		100.00 ML	10.00 MTS. EXCEDENTE	
		\$ 965.46	\$ 96.19	
Cerrada Truenos	40.54	\$ 0.00	\$ 371.08	\$ 384.76
TOTAL				\$ 384.76

(Trescientos ochenta y cuatro pesos 76/100 M. N.)

7. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2026, el Promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de:

7.1 El Impuesto de Superficie Vendible Habitacional del Asentamiento Humano denominado "Rinconada Padilla", la siguiente cantidad:

Superficie Habitacional	3,419.87 m ² X 14.08 m ²	\$ 48,151.77
-------------------------	--	--------------

(Cuarenta y ocho mil ciento cincuenta y uno pesos 77/100 M.N.)

7.2 Los servicios prestados al Dictamen Técnico para la Nomenclatura y Denominación del Asentamiento Humano denominado "Rinconada Padilla", la cantidad de \$ 2,928.06 (Dos mil novecientos veintiocho pesos 06/100 M.N.).

7.3 Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado "Rinconada Padilla", la cantidad de \$ 5,122.93 (Cinco mil ciento veintidós pesos 93/100 M.N.).

OPINIÓN TÉCNICA.

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base en los puntos anteriormente expuestos, de acuerdo con los lineamientos de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Rústicos y Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado en fecha 31 de julio de 2023, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el día 04 de agosto de 2023 y al Dictamen de Viabilidad con folio DRT/DV/03/2025 de fecha 17 de junio de 2025, el cual se anexa, esta Secretaría de Desarrollo Urbano considera FACTIBLE la Autorización de la Regularización del Asentamiento Humano "Rinconada Padilla", perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, la cual comprende la Autorización de la Denominación, Autorización de Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Autorización de Nomenclatura de Vialidad, tal como se indica en el Considerando 5 y es la siguiente:

- Cerrada Truenos

La Asociación denominada "Rinconada Padilla" A.C., debe coordinarse con la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Administración, para llevar a cabo la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, de una superficie de 397.19 m² por concepto de la vialidad del Asentamiento Humano denominado "Rinconada Padilla", en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro en lo que respecta a las vialidades.

La Asociación denominada "Rinconada Padilla" A.C., debe celebrar un Convenio de Participación con el Municipio de Querétaro, a través de la Dirección de Regularización Territorial como Unidad Administrativa y con la colaboración de la Secretaría de Obras Públicas Municipales en el ámbito de sus facultades, con el objeto de garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, para la dotación de servicios e infraestructura correspondientes. La Asociación será responsable de la

operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la Entrega Recepción del mismo al Ayuntamiento Municipal.

La Asociación denominada "Rinconada Padilla" A.C., debe instalar y dar mantenimiento a las placas de nomenclatura, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se indique por la autoridad competente.

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago de los impuestos que el Promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, señalados en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2026, por concepto de Superficie Vendible Habitacional el monto indicado en el Considerando 7.1, por concepto de los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Nomenclatura y Denominación el monto indicado en el Considerando 7.2 y por concepto de los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de Venta Provisional de Lotes el monto indicado en el Considerando 7.3 de la presente Opinión Técnica."

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico relacionado en el **considerando 9** 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 para conocimiento del Ayuntamiento ante la Secretaría del mismo serán turnados a la comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Ayuntamiento...."**, así como a los artículos 28, 34 y 36 del reglamento en mención; la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/624/2026**, de fecha **8 de abril de 2026**, 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."*

11. 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 Regularización, Lotificación, Nomenclatura de Vialidades, Denominación y Venta de Lotes del Asentamiento Humano "Rinconada Padilla", Delegación Municipal Epigmenio González**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el estudio técnico relacionado en el **considerando 9**, 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 y estudio técnico, realizado por la misma, en la que resalta que se considera factible la autorización de la Regularización, Lotificación, Nomenclatura de Vialidades, Denominación y Venta de Lotes del Asentamiento Humano "Rinconada Padilla", Delegación Municipal Epigmenio González, y de conformidad con lo estipulado en los artículos 14, 28, 34 y 36 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, sometió a consideración del Honorable Ayuntamiento."

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de abril de 2026, en el Punto 4, Apartado I, Inciso 2, del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

"ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA la Regularización del Asentamiento Humano **"Rinconada Padilla"**, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el estudio técnico relacionado en el **considerando 9** del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la Denominación del Asentamiento Humano “**Rinconada Padilla**”, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el estudio técnico relacionado en el **considerando 9** del presente Acuerdo.

TERCERO. SE AUTORIZA la Lotificación del Asentamiento Humano denominado “**Rinconada Padilla**”, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el estudio técnico relacionado en el **considerando 9** del presente Acuerdo.

CUARTO. SE AUTORIZA la Nomenclatura de Vialidades del Asentamiento Humano denominado “**Rinconada Padilla**”, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el estudio técnico relacionado en el **considerando 9** del presente Acuerdo.

QUINTO. SE AUTORIZA la Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “**Rinconada Padilla**”, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el estudio técnico relacionado en el **considerando 9** del presente Acuerdo.

SEXTO. Se instruye a la Dirección de Regularización Territorial del Municipio de Querétaro, para que, con la asociación civil denominada “**Rinconada Padilla**”, A.C., lleve a cabo la formalización de la protocolización del presente Acuerdo, hasta culminar el proceso de escrituración correspondiente derivado de la presente autorización, y su inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro a costa del Municipio de Querétaro a través de la Dirección de Regularización Territorial, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

SÉPTIMO. Se instruye a la Dirección de Regularización Territorial del Municipio de Querétaro, para que con la asociación civil denominada “**Rinconada Padilla**”, A.C., realicen los trámites y gestiones correspondientes a costa del Municipio de Querétaro a través de la Dirección de Regularización Territorial, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, para la transmisión a éste a título gratuito y mediante escritura pública de la superficie de 397.19 metros cuadrados, por concepto de la vialidad del asentamiento humano denominado “**Rinconada Padilla**”; con su inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro.

OCTAVO. Se instruye a la Dirección Jurídica y Consultiva y a la Dirección de Regularización Territorial con la colaboración de la Secretaría de Obras Públicas Municipales en el ámbito de sus facultades y a la asociación civil denominada “**Rinconada Padilla**”, A.C. para que se firme el convenio de participación para la dotación de los sistemas de infraestructura urbana que requiera el asentamiento, estando a lo previsto por la Ley de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Rústicos y Sociales del Estado de Querétaro, de conformidad con el **considerando 9** del presente Acuerdo.

NOVENO. La persona moral denominada “**Rinconada Padilla**”, A.C., será responsable de la operación y mantenimiento de los sistemas de infraestructura urbana y servicios del asentamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio de Querétaro; lo anterior de conformidad con el convenio de participación que para efectos se celebre entre ésta y el Municipio de Querétaro, conforme a lo estipulado en el **considerando 9** del presente Acuerdo.

DÉCIMO. Se instruye a la Secretaría de Obras Públicas y a la Secretaría de Desarrollo Urbano, para que de manera coordinada y en el ámbito de sus respectivas competencias den seguimiento al cumplimiento del convenio de participación que para efectos se celebre entre la asociación civil denominada “**Rinconada Padilla**”, A.C., y el Municipio de Querétaro.

DÉCIMO PRIMERO. La asociación civil denominada “**Rinconada Padilla**”, A.C., deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del estudio técnico relacionado en el **considerando 9** del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría de Desarrollo Urbano constancia de cada uno de los cumplimientos.

DÉCIMO SEGUNDO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, la presente autorización queda exenta de todos los pagos de los derechos e impuestos descritos en el estudio técnico relacionado dentro del **considerando 9** del presente Acuerdo, así como de los trabajos técnicos necesarios para la regularización del asentamiento.

DÉCIMO TERCERO. 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 relacionado con la presente regularización, así mismo a verificar el seguimiento del presente Acuerdo debiendo remitir copia de las constancias correspondientes a la Dirección de Regularización Territorial, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

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

TRANSITORIOS:

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor 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 Obras Públicas, Secretaría de Medio Ambiente, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, Dirección de Ingresos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Regularización Territorial, Dirección Jurídica y Consultiva, Delegación Municipal Epigmenio González y a la asociación civil a través de su representante legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 DE ABRIL 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 24 de febrero de 2026, 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 03 110 02 013 024, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULO 28 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII 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.ñ
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 entonces 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 los ciudadanos Uriel Aguilón Cabello y Ma. Del Carmen Olvera Enríquez, solicitan la asignación de uso de suelo a habitacional mixto medio densidad Media (HMM-Md) y la modificación a la normatividad por zonificación, para el predio urbano ubicado en calle Nogales número 60, Colonia la Cruz, identificado con clave catastral 14 03 110 02 013 024, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **81/DAI/2025**.

9. Se acredita la propiedad del inmueble en comento, mediante la escritura pública número 58,025, de fecha 7 de mayo de 2019, pasada ante la fe del licenciado Fernando Lugo García Pelayo, notario público titular de la notaría pública número 24, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio Inmobiliario 143062/5, de fecha 8 de septiembre 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, los promoventes se obligan 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/890/2025**, 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/0239/2025**, remite el dictamen técnico con folio **078/2025**, del cual se desprende lo siguiente:

“NORMATIVIDAD:

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

TRÁMITES:

- 2. Con fecha 19 de junio de 2025, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Número Oficial Número 60, con folio de solicitud CNO202503101.
- 3. Los interesados presentan recibo de agua para el predio, el cual refiere que el servicio es para tipo doméstico.

PROPUESTA:

- 4. Los promoventes manifiestan que solicitan el uso de suelo Habitacional Mixto Medio densidad Media (HMM-Md) con la finalidad de instalar una escuela de natación con servicios complementarios al interior del predio con la finalidad de poder contar en la zona con espacios que brinden recreación y esparcimiento a los habitantes de la zona.
- 5. Adicionalmente se solicita la modificación de parámetros normativos con la finalidad de quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6	0.85	0.25
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.80	3.5	1.7
Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS)	0 %	15 %	15 %

6. Se presenta una propuesta de proyecto que considera los siguientes espacios: área de estacionamiento, área jardinada, dos albercas de las cuales una es semi olímpica y otra está considerada para uso infantil.

ENTORNO

7. El predio se localiza en la colonia La Cruz, zona en la cual se han establecido actividades tanto comerciales, de servicios y habitacionales y que se localiza al oriente de la Carretera Federal 57 (Autopista Querétaro – San Luis Potosí). Y que en algunos de sus lotes con frente a Avenida Duraznos se generó un corredor gastronómico y se destinaron los predios para actividades comerciales y de servicios de diversos giros.

El predio cuenta con frente a una calle en la que si bien predominan los usos habitacionales con vivienda de tipo popular desarrollada en uno y dos niveles y se han establecido actividades diferentes al uso habitacional en se desarrolla en su arroyo vehicular a base de empedrado y cuenta al frente del predio con banquetas y guarniciones de concreto que se encuentran en regular estado de conservación.

En las inmediaciones del predio se localiza una cancha de futbol, misma que se ubica al sur del predio, sin embargo, no se cuenta con más espacios que fomenten la convivencia y/o recreación de los habitantes de la zona.

El predio se encuentra libre de construcción en su interior y cuenta con barda y un portón de acceso que delimitan el paso al interior del predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez que se llevó a cabo la visita al sitio y que se realizó el análisis de la propuesta, se considera que el predio cuenta con condiciones de ubicación y forma para que de así considerarlo el H. Ayuntamiento se otorgue el uso de suelo Habitacional Mixto Medio densidad Media (HMM-Md), así como la asignación de parámetros normativos correspondientes al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.85, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) 3.50, Coeficiente de Absorción de Suelo del 15%, para el predio ubicado en calle Nogales N° 60, Colonia La Cruz, para el predio identificado con clave catastral 14 03 110 02 013 024 y superficie de 987.00 M². Lo anterior al ubicarse el predio en una zona con déficit de espacios de esparcimiento y recreación, lo que contribuirá a mejorar el tejido social en las inmediaciones al predio. No obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades determinar al respecto y en caso de autorizarse lo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización de la licencias y permisos necesarios que permitan culminar los trámites correspondientes conforme a los lineamientos señalados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario debe presentar el contrato de agua emitido por la Comisión Estatal del Agua, para actividades comerciales y/o de servicios. Toda vez que el recibo presentado indica que el servicio es de tipo doméstico.
- 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.
- Dadas las características del proyecto a realizar y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría del Medio Ambiente y/o la Secretaría de Servicios Públicos Municipales a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por las dependencias en beneficio del medio ambiente de la ciudad, o bien en la habilitación de espacios públicos, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, para lo cual debe presentar evidencia de cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento inicie el proceso para la restitución del uso de suelo y los parámetros de construcción asignados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro para el predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de derechos por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento."

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico relacionado 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/308/2026**, de fecha **18 de febrero de 2026**, 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 03 110 02 013 024, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, 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 de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, sometió a consideración del Honorable Ayuntamiento”

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de febrero de 2026, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 5, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA la asignación de uso de suelo y la modificación a la normatividad por zonificación para el predio urbano identificado con clave catastral 14 03 110 02 013 024, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, los promoventes dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberán solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 35 de la Ley ya referida. Es obligación de los promoventes 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 los promoventes, 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, los promoventes deberán coordinarse con la Secretaría de Medio Ambiente, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por las dependencias a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional, debiendo presentar evidencia de cumplimiento ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, de conformidad con el **considerando 11** del presente acuerdo.

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

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano para que, a través de la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico 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 a los promoventes, 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 Santa Rosa Jáuregui y a los ciudadanos Uriel Aguilón Cabello y Ma. Del Carmen Olvera Enríquez.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 DE FEBRERO 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 24 de marzo de 2026, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación de su similar, aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de noviembre de 2022, en el punto 5, apartado II, inciso 5 del orden del día, 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, 3 Y 30 FRACCIÓN I Y II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL 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. 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. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de noviembre del año 2022, se autoriza la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 27 de septiembre de 2022, en el Punto 4, apartado I, inciso 4 del orden del día, en el que establece en el considerando 10 que, derivado del Convenio de Ocupación previa y disposición de sitio se otorga a título gratuito a Gobierno del Estado, la disposición legal y material de una superficie de 10,901.40 metros cuadrados, polígono donde se llevó a cabo la obra denominada “Construcción de Vialidad Conexión Calzada de Belén con Boulevard de la Nación, Querétaro, Qro.”, además de obligarse a entregar la misma al Municipio de Querétaro a través de la celebración de actas de entrega recepción para formar parte de las vialidades, propiedad y jurisdicción municipal, una vez concluida la ejecución física y administrativa de la obra.
4. Relacionado con lo anterior, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por los representantes legales de la sociedad denominada Inmobiliaria y Desarrolladora San Juan S.A de C.V., así como la representante legal de Bosques de San Juan, S.A. de C.V., Golf de San Juan, S.A. de C.V. e Inversiones Prime Q, S.A. de C.V., a través del cual solicitan la modificación del Acuerdo señalado en el considerando anterior, a efecto de que se reconozca la superficie real afectada derivada de la ejecución de la obra denominada “Construcción de Vialidad Conexión Calzada de Belén con Boulevard de la Nación”, de los predios propiedad de las personas morales referidas por un total de 15,961.90 metros cuadrados, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, dentro del expediente **154/DAI/2025**.
5. Los solicitantes acreditan la legal existencia de su representada y la personalidad con la que se ostentan a través de los siguientes instrumentos:

- a) Escritura Pública número 49,054, de fecha 28 de febrero de 2002, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Serrano Berry, notario adscrito de la notaría número 7, de la Ciudad Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, a través de la cual se acredita la constitución de la persona moral denominada "Inmobiliaria y Desarrolladora San Juan" S.A de C.V., documento que se encuentra debidamente inscrito en el entonces Registro Público de la propiedad y de Comercio, del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio mercantil 9774, del día 24 de noviembre de 2003.
- b) Escritura Pública número 12,070, de fecha 05 de agosto de 2016, otorgada ante la fe del Licenciado Leopoldo Mondragón González, notario titular de la notaría pública número 29, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el entonces Registro Público de Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico 1485, en fecha 31 de enero de 2017, en la que se hizo constar poder a favor de Luis Javier Lozano Fuentes otorgado por la persona moral denominada Golf de San Juan, S.A. de C.V.
- c) Escritura pública número 12,071, de fecha 5 de agosto de 2016, pasada ante la fe del licenciado Leopoldo Mondragón González, notario titular de la notaría número 29, de la ciudad Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el entonces Registro Público de Comercio, del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico 9774, de fecha 18 de marzo de 2022, en la que se hizo constar poder a favor de Luis Javier Lozano Fuentes, otorgado por la persona moral denominada Inmobiliaria y Desarrolladora San Juan, S.A. de C.V.
- d) Escritura pública número 12,072, de fecha 5 de agosto de 2016, pasada ante la fe del licenciado Leopoldo Mondragón González, notario titular de la notaría número 29, de la ciudad Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el entonces Registro Público de Comercio, del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico 30673, de fecha 31 de enero de 2017, en la que se hizo constar poder a favor de Luis Javier Lozano Fuentes, otorgado por la persona moral denominada Bosques de San Juan, S.A. de C.V.
- e) Escritura Pública número 7,770, de fecha 04 de octubre de 2012, otorgada ante la fe del Licenciado Leopoldo Mondragón González, notario titular de la notaría pública número 29, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico 44196-1, en fecha 15 de febrero de 2013, mediante la cual se acredita la constitución de persona moral denominada Inversiones Prime Q, S.A. de C.V., así como la personalidad de Luis Javier Lozano Fuentes y María Silvia Ramírez Sánchez.
- f) Escritura Pública número 9,679, de fecha 20 de diciembre de 2004, otorgada 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, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil 30673, en fecha 31 de marzo de 2005, en la que se hizo constar la constitución de Bosques de San Juan, S.A. de C.V.
- g) Escritura Pública número 8,095, de fecha 10 de enero de 2013, otorgada ante la fe del Licenciado Leopoldo Mondragón González, notario público titular de la notaría pública número 29, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en la que se hizo constar poder a favor de María Silvia Ramírez Sánchez, otorgado por la persona moral denominada Bosques de San Juan, S.A. de C.V.
- h) Escritura Pública número 7,826, de fecha 18 de noviembre de 1993, otorgada ante la fe del Licenciado Cipriano Pineda Cruz, en ese entonces notario adscrito de la notaría pública número 3, de la ciudad de San Juan del Río, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de San Juan del Río, Estado de Querétaro, bajo la partida número 55, del libro 22, tomo I, en fecha 18 de febrero de 1994, en la que se hizo constar la constitución de Golf de San Juan, S.A. de C.V.

- i) Escritura Pública número 8,097 de fecha 10 de enero de 2013, otorgada ante la de del Licenciado Leopoldo Mondragón González, notario público titular de la notaría pública número 29 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en la que se hizo constar poder a favor de María Silvia Ramírez Sánchez, otorgado por la persona moral denominada Bosques de Golf de San Juan, S.A. de C.V.

6. A través del oficio **SAY/DAI/1532/2025**, la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano, la emisión de sus consideraciones respecto de la petición en comento, misma que a través del oficio **SDU/DAFI/DV/2686/2025**, señala: *“revisada la información esta Dependencia no tiene inconveniente que se lleve a cabo la modificación solicitada con la superficie referida”*.

7. Así mismo, la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, solicitó a la Secretaría de Obras Públicas, emitir sus consideraciones sobre la solicitud en comento, dependencia que dio contestación a la petición referida, a través del oficio SOP/DJNO/0329/2026, misma que informa que, una vez realizada la búsqueda en los archivos que obran en esa Dependencia se encontró el Segundo Convenio Modificatorio, derivado del Convenio de Ocupación Previa y Disposición de Sitio de fecha 24 de junio de 2022, del cual se desprende que la superficie ocupada derivado de la ejecución de la obra a cargo del Estado, corresponde a 14,695.53 metros cuadrados, así mismo se encontró el Tercer Convenio Modificatorio derivado del Convenio de Ocupación Previa y Disposición de Sitio de fecha 24 de junio de 2022, del cual se desprende que la superficie ocupada derivado de la ejecución de la obra a cargo del Estado corresponde a 15,961.892 metros cuadrados.

8. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de referencia y una vez integrado el expediente el cual incluye los oficios referidos de las Secretarías de Desarrollo Urbano y de Obras Públicas, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que **“...Los asuntos que se presenten para conocimiento del Ayuntamiento ante la Secretaría del mismo serán turnados a la comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Ayuntamiento....”**, así como a los artículos 28, 34 y 36 del reglamento en mención; la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/502/2025**, de fecha **18 de marzo 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 fracción II, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

9. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción II, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública dictaminó que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, **se considera viable la modificación de su similar aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de noviembre de 2022, aprobado en el Punto 5, Apartado II, Inciso 5, del orden del día**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo.

Por lo expuesto, y con base en la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y la Secretaría de Obras Públicas, y sus áreas técnicas, así como el análisis y estudio, realizado por las mismas, en las que resalta que la propuesta en estudio se considera viable para que se realice la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de noviembre del año 2022, respecto a que se reconozca la superficie real afectada derivada de la ejecución de la vialidad señalada en el presente Acuerdo por un total de 15,961.90 metros cuadrados de los predios, propiedad de las personas morales referidas, y de conformidad con lo estipulado en los artículos 14, 28, 34 y 36 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, somete a consideración del Honorable Ayuntamiento.”

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de marzo de 2026, en el Punto 4, Apartado I, Inciso 2, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación de su similar, aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de noviembre de 2022, en el punto 5, apartado II, inciso 5 del orden del día; de conformidad con lo señalado en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se dejan subsistentes todos y cada uno de los derechos y obligaciones establecidos en el Acuerdo aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de noviembre de 2022, aprobado en el Punto 5, Apartado II, Inciso 5, del orden del día, que no hayan sido modificadas por el presente Acuerdo.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración través de la Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos y a la Secretaría de Finanzas para que en coordinación con las personas morales denominadas Inmobiliaria y Desarrolladora San Juan S.A. de C.V., Bosques de San Juan, S.A. de C.V., Golf de San Juan, S.A. de C.V. e Inversiones Prime Q, S.A. de C.V., lleven a cabo los trámites necesarios para la formalización del objeto del presente Acuerdo, hasta culminar el proceso de escrituración correspondiente derivado de la presente autorización, con la transmisión de la propiedad y su inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el entendido que todos los gastos, derechos, impuestos y aprovechamientos serán a cargo de las sociedades promoventes y deberán remitir una copia de las constancias que así lo acrediten a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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.

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

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

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 Desarrollo Urbano, Secretaría de Gobierno, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Desarrollo Social, Secretaría del Medio Ambiente, Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, Dirección de Catastro, Dirección de Ingresos, Dirección de Fiscalización, Dirección Jurídica y Consultiva, Dirección de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González y a Inmobiliaria y Desarrolladora San Juan, S.A. de C.V., Bosques de San Juan, S.A. de C.V., Golf de San Juan, S.A. de C.V. e Inversiones Prime Q, S.A. de C.V., a través de sus representantes legales.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 DE MARZO DE 2026, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE. -----

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

MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO 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 reunión de trabajo de la Comisión de Gobernación, celebrada el 10 de abril de 2026 se aprobó el Acuerdo por el que se aprueba la Modificación a las Reglas de Operación del Programa “Delegación en Acción: Apoyo Temporal”, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN I Y 146 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se indica que los municipios son gobernados por un ayuntamiento y están investidos de personalidad jurídica y patrimonio propio, facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. El artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro señala que el Ayuntamiento es competente para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
3. Ahora bien, el artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que los Ayuntamientos se encuentran facultados para organizar su funcionamiento y estructura, así como la regulación sustantiva y adjetiva de las materias de su competencia, a través de instrumentos normativos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio.
4. En Sesión Ordinaria de fecha 27 de mayo de 2025 el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se aprueba el programa “Delegación en Acción: Apoyo Temporal” y sus Reglas de Operación, el cual se diseñó para fortalecer el tejido social y mejorar la calidad de vida de las familias queretanas a través de un esquema de apoyo económico con corresponsabilidad social que combina la asistencia social con la participación ciudadana activa, promoviendo la cohesión comunitaria y el desarrollo integral de las siete delegaciones municipales; programa operado a través de la Secretaría de Gestión Delegacional.
5. Ahora bien, en Sesión Ordinaria de fecha 24 de marzo de 2026, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la creación de una nueva Delegación Municipal, la Delegación María Justa Aldama, así mismo, se aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Reestructura de diversas Dependencias de la Administración Pública Municipal, misma que entre otras, suprimió la Secretaría de Gestión Delegacional y creó la Coordinación de Delegaciones adscrita a la Secretaría de Gobierno, transfiriendo las delegaciones y sus departamentos a esta nueva Coordinación. Dicho Acuerdo en su punto resolutivo TERCERO establece lo siguiente: *“Se instruye a las dependencias involucradas en la presente Reestructura orgánica a realizar las gestiones y trámites necesarios a fin de garantizar la continuidad y correcto funcionamiento del servicio público”*.
6. En este sentido, mediante oficio SGD/ST/008/2026 de fecha 25 de marzo de 2026, el Mtro. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario Técnico de la Secretaría de Gestión Delegacional remitió la solicitud de la modificación de las reglas de operación del programa “Delegación en Acción: Apoyo Temporal”, con el propósito de que la operatividad del mismo no se vea afectada por los cambios en la estructura gubernamental y se incluya a la población de la nueva demarcación territorial, garantizando la correcta aplicación de los recursos; por lo que se deberán realizar las siguientes modificaciones de manera integral en todo el documento:

DICE:	DEBE DECIR:
Siete delegaciones	Ocho delegaciones
Secretaría de Gestión Delegacional	Secretaría de Gobierno
Secretaría Técnica de la Secretaría de Gestión Delegacional	Coordinación de Proyectos de Asuntos Institucionales de la Secretaría de Gobierno

Formándose para tal efecto, en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, el expediente CG/122/DPC/2026.

7. 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/625/2026 de fecha 08 de abril del 2026 a la Comisión de Gobernación, para su estudio y discusión.
8. En relación a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Gobernación, se reunió para el análisis y estudio del mismo y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, consideró viable que se apruebe la modificación a las reglas de operación del Programa “Delegación en Acción: Apoyo Temporal”, en los términos del considerando 6 del presente Acuerdo. ”

Por lo anterior, la Comisión de Gobernación aprobó el siguiente:

“ACUERDO:

ÚNICO. Se aprueba la modificación a las **Reglas de Operación del Programa “Delegación en Acción: Apoyo Temporal”** en los términos de lo establecido en el Considerando 6 del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS:

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 31 fracción I, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, con base en la facultad conferida, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que dé a conocer el presente Acuerdo a las personas titulares de la Secretaría de Gobierno, Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro y Coordinación de Delegaciones adscrita a la Secretaría de Gobierno.

...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 02 DOS FOJAS ÚTILES EL 10 DE ABRIL DE 2026 DOS MIL VEINTISÉIS, 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 reunión de trabajo de las Comisiones Unidas de Gobernación y Desarrollo Urbano y Ecología, celebrada el 10 de abril de 2026 se aprobó el Acuerdo por el que se aprueba la modificación a las Reglas de Operación del Fondo Ambiental Municipal, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIONES I Y VIII Y 146 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 54 PRIMER PÁRRAFO DE LA LEY PARA EL MANEJO DE LOS RECURSOS PÚBLICOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se indica que los municipios son gobernados por un ayuntamiento y están investidos de personalidad jurídica y patrimonio propio, facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. El artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro señala que el Ayuntamiento es competente para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general 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 vecina.
3. Ahora bien, el artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que los Ayuntamientos se encuentran facultados para organizar su funcionamiento y estructura, así como la regulación sustantiva ya adjetiva de las materias de su competencia, a través de instrumentos normativos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio.
4. La Ley para el Manejo de Recursos Públicos establece en el artículo 54 primer párrafo que los titulares de las Dependencias y Entidades, como ejecutores de gasto, conforme a lo dispuesto en esa 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.
5. En Sesión Ordinaria de fecha 24 de junio de 2025 el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se aprueban las Reglas de Operación del Fondo Ambiental Municipal, mismo que estableció textualmente en su punto de acuerdo SEGUNDO *“Se instruye a la persona titular de la Secretaría de Medio Ambiente a informar a la Secretaría del Ayuntamiento de las modificaciones y actualizaciones que realicen a las Reglas de Operación del Fondo Ambiental Municipal para el adecuado desarrollo de sus funciones, las cuales deberán ser aprobadas por las Comisiones de Gobernación y de Desarrollo Urbano y Ecología y publicadas en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro.”*
6. A través del oficio SMA/0200/2026, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 26 de marzo de 2026, la M. en C. María Guadalupe Espinosa de los Reyes Ayala, Secretaria de Medio Ambiente del Municipio de Querétaro, remitió la propuesta de la modificación a las reglas de operación del Fondo Municipal para la Protección Ambiental y el Desarrollo Sustentable, a fin de que fuesen sometidas a consideración y en su caso aprobación de las Comisiones Unidas de Gobernación y de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, señalando que el propósito es implementar mejores prácticas de transparencia, así como eficiencia administrativa y financiera, en cumplimiento a las recomendaciones emitidas por parte de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, a través de la Dirección de

Evaluación y Desempeño, respecto del “Informe del avance alcanzado por las entidades federativas, municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la implantación y operación del Presupuesto basado en Resultados y del Sistema de Evaluación de Desempeño”.

Formándose para tal efecto, en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, el expediente CGyDUE/121/DPC/2026.

7. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14, 33 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/623/2026 de fecha 08 de abril del 2026 a las Comisiones Unidas de Gobernación y de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y discusión.
8. En relación a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracciones I y VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que establece la competencia de dichas Comisiones para conocer el presente asunto, las Comisiones Unidas de Gobernación y de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunieron para el análisis y estudio del mismo y en ejercicio de las facultades que les asisten a las mismas, consideraron viable que se aprueben las modificaciones a las reglas de operación del Fondo Ambiental Municipal, en los términos del presente Acuerdo y del ANEXO ÚNICO que forma parte integral del mismo.”

Por lo anterior, las Comisiones Unidas de Gobernación y de Desarrollo Urbano y Ecología aprobaron el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. Se aprueba la modificación a las **Reglas de Operación del Fondo Ambiental Municipal** de conformidad con lo establecido en el presente acuerdo y al ANEXO ÚNICO que forma parte integral del mismo.

TRANSITORIOS:

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 31 fracción I, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, con base en la facultad conferida, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que dé a conocer el presente Acuerdo a las personas titulares de la Secretaría de Medio Ambiente y de la Secretaría de Finanzas.

ANEXO ÚNICO

REGLAS DE OPERACIÓN DEL FONDO MUNICIPAL PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y EL DESARROLLO SUSTENTABLE MUNICIPIO DE QUERÉTARO

Antecedentes

Con el propósito de que el Gobierno Municipal de Querétaro, cuente con los recursos necesarios para afrontar de manera eficaz, los desafíos relacionados con la protección del derecho humano a un medio ambiente sano, el desarrollo sostenible y los efectos del cambio climático, contar con el Fondo Municipal para la Protección Ambiental y el Desarrollo Sustentable resulta un asunto indispensable. Lo anterior en atención al artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que en su párrafo quinto consagra el derecho humano con el que cuenta toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. Asimismo, el artículo 25 establece que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, permitiendo la creación de mecanismos económicos y financieros para promover el desarrollo sostenible. Por su parte el artículo 115, reconoce la autonomía municipal y otorga a los municipios facultades para administrar su hacienda pública, aprobar su presupuesto de egresos y establecer mecanismos para la prestación de servicios públicos y la protección del entorno local. De igual forma, el tercer párrafo del artículo 27 de nuestra Carta Magna consagra el derecho que tiene el Estado de dictar las medidas necesarias para preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

La Ley General del Equilibrio Ecológico establece en el artículo 8 que corresponde a los municipios la formulación y conducción de la política ambiental municipal y la aplicación de instrumentos económicos para la protección ambiental, bajo el principio de concurrencia previsto en el artículo 73 fracción XXIX-G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. A su vez, el artículo 15 de este ordenamiento reconoce el uso de instrumentos económicos como mecanismos para incentivar la protección ambiental y el desarrollo sustentable.

Por su parte, la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, regula la administración responsable de las finanzas públicas de los gobiernos subnacionales, estableciendo principios de equilibrio presupuestario, sostenibilidad financiera, y transparencia de recursos públicos, permitiendo la creación de mecanismos financieros como fondos públicos siempre que sus recursos se encuentren previstos en el presupuesto correspondiente y se registren conforme a las normas de contabilidad gubernamental. En este sentido, de manera general la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, establece que los fondos públicos son mecanismos financieros mediante los cuales el gobierno administra recursos públicos destinados a fines específicos.

El Código Ambiental para el Estado de Querétaro en su artículo 10 fracción XVI, dispone que corresponde a los municipios y a las dependencias que determinen en sus reglamentos municipales, incentivar la creación de fondos municipales para la protección ambiental y el desarrollo sustentable.

Finalmente, el artículo 57 del Reglamento de Protección Ambiental y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, crea el Fondo Municipal para la Protección Ambiental y el Desarrollo Sustentable con el objeto de captar y canalizar recursos financieros para apoyar la implementación de acciones de política pública en materia de preservación, conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales, los ecosistemas y los elementos de éstos, vinculados a la mitigación y adaptación

al cambio climático a fin de incrementar en el Municipio de Querétaro la calidad de vida de sus habitantes y cumplir con la responsabilidad global.

Es así que cobra sentido el hecho de que este instrumento económico de política ambiental se encuentre en concordancia con la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, Convenio sobre Diversidad Biológica y el Acuerdo de París sobre el Cambio Climático, todos ellos instrumentos de política internacional signados por los países de la ONU y cuyos objetivos se encuentran relacionados con la implementación de acciones para favorecer la mitigación y adaptación al cambio climático, la pérdida de biodiversidad, así como garantizar la prosperidad para el año 2030.

En esa tesitura, resulta importante retomar que en fecha 22 de febrero de 2022, mediante acuerdo de cabildo se aprobaron las Reglas de Operación del Consejo Técnico del Fondo Municipal para la Protección Ambiental, el Desarrollo Sustentable y Cambio Climático, que operó hasta el pasado 30 de septiembre de 2024, bajo la administración del hoy extinto Instituto de Ecología y Cambio Climático.

En fecha 24 de junio de 2025, en Sesión Ordinaria de Cabildo, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se aprueban las Reglas de Operación del Fondo Municipal para la Protección Ambiental y el Desarrollo Sustentable, publicadas en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro el 1 de julio de 2025, Año I, Número 19.

Por tanto, resulta fundamental, asegurar la continuidad de la correcta administración de los recursos destinados con el objeto de promover, respetar y proteger y garantizar el derecho de las personas a un ambiente sano para su desarrollo y bienestar, a través de la aplicación de normas para preservar, conservar y proteger el medio ambiente, los recursos naturales, los ecosistemas y los elementos de éstos, vinculados a la mitigación y adaptación al cambio climático, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Reglamento de Protección Ambiental y Cambio Climático del Municipio de Querétaro.

Por lo que derivado de esta coordinación de esfuerzos resulta procedente emitir la actualización de las Reglas de Operación del Fondo Municipal para la Protección Ambiental y el Desarrollo Sustentable, mismas que regulen los mecanismos y procesos de operación sustantiva y de funcionamiento de las actividades del Fondo en comento, lo anterior de conformidad al artículo 62 y 63 del Reglamento de Protección Ambiental y Cambio Climático del Municipio de Querétaro.

En este sentido se procede emitir las Reglas de Operación del Fondo Municipal para la Protección Ambiental y el Desarrollo Sustentable, conforme al siguiente contenido:



**REGLAS DE OPERACIÓN DEL FONDO MUNICIPAL PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y EL DESARROLLO SUSTENTABLE
MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. Objeto.

Las presentes Reglas de Operación tienen por objeto regular la organización, funcionamiento, administración, asignación, seguimiento y evaluación de los recursos del Fondo Municipal para la Protección Ambiental y el Desarrollo Sustentable, con el propósito de financiar proyectos orientados a preservar, conservar y proteger el medio ambiente, los recursos naturales, los ecosistemas y sus elementos, así como para la mitigación y adaptación al cambio climático y el fortalecimiento del desarrollo sostenible.

Artículo 2. Naturaleza.

El Fondo Municipal para la Protección Ambiental y el Desarrollo Sustentable, es un mecanismo financiero municipal destinado a concentrar y administrar recursos públicos para financiar proyectos ambientales prioritarios del Municipio de Querétaro.

Artículo 3. Objetivos.

El Fondo Municipal para la Protección Ambiental y el Desarrollo Sustentable, tendrá como objetivos:

- I. Fomentar la mitigación y adaptación al cambio climático;
- II. Promover la conservación y restauración de ecosistemas y su biodiversidad;
- III. Impulsar la implementación de infraestructura verde, así como de soluciones basadas en la naturaleza;
- IV. Fomentar la educación ambiental y la participación ciudadana;
- V. Fortalecer la resiliencia climática del municipio;
- VI. Incrementar, conservar y promocionar el patrimonio natural;
- VII. Crear un patrimonio documental a través de la investigación, monitoreo, innovación, y desarrollo tecnológico en materia ambiental.

Artículo 4. Glosario.

Para los efectos de las presentes Reglas, los conceptos que en ellas mencionan, tendrán los significados que a continuación se señalan:

- I. **Banco de proyectos:** Relación de proyectos susceptibles de ejecución a través del Fondo Municipal para la Protección Ambiental y el Desarrollo Sustentable.
- II. **Proyecto:** Conjunto de acciones y actividades programadas y presupuestadas descritas en un documento en donde se detalla una propuesta, en los términos y condiciones que ahí se encuentren previstas.



III. **Consejo Técnico:** El Consejo Técnico del Fondo Municipal para la Protección Ambiental y el Desarrollo Sustentable, integrado en términos del Reglamento.

IV. **Fondo:** Fondo Municipal para la Protección Ambiental y el Desarrollo Sustentable.

VI. **Reglamento:** El Reglamento de Protección Ambiental y Cambio Climático del Municipio de Querétaro.

VII. **Secretaría:** La Secretaría de Medio Ambiente del Municipio de Querétaro.

VIII. **Secretario Técnico:** Secretario Técnico del Consejo Técnico del Fondo Municipal para la Protección Ambiental y el Desarrollo Sustentable.

CAPÍTULO II INTEGRACIÓN DE LOS RECURSOS DEL FONDO

Artículo 5. Integración de los recursos.

El patrimonio del Fondo podrá integrarse con:

- I. Recursos asignados en el Presupuesto de Egresos del Municipio.
- II. Aportaciones de los gobiernos estatal o federal.

Artículo 6. Administración financiera.

Los recursos del Fondo deberán administrarse conforme a los principios de eficiencia, transparencia, disciplina financiera y rendición de cuentas establecidos en la legislación aplicable.

La Secretaría representada por su titular o en su caso las Unidades Administrativas adscritas a la misma, serán las responsables del ejercicio presupuestal y del cumplimiento de las metas y objetivos previstos en los 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, 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 aplicables, 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 emita la dependencia encargada de las finanzas públicas municipales que corresponda, conforme al artículo 4 de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro. Respecto de la información reservada están obligados a guardar estricta confidencialidad sobre la misma.

Artículo 7. Responsabilidad financiera.

Como responsable de llevar a cabo los procesos de ejecución del Fondo, la Secretaría, representada por su titular, tendrá las siguientes funciones:

- I. Actuar en nombre y representación del Municipio de Querétaro en los procesos de contratación de adquisiciones, arrendamientos y prestación de servicios;
- II. Informar al Consejo Técnico sobre el avance y resultado de adquisiciones, arrendamientos, y /o prestación de servicios;

III. Guardar y custodiar la documentación original que se genere por los contratos celebrados durante el proceso de ejecución de obra, servicio o adquisiciones, que justifique los pagos realizados;

IV. Formalizar las actas de entrega-recepción de los servicios efectuados a nombre y cuenta del Municipio de Querétaro;

V. Concluidos los procesos de ejecución y las entregas de los servicios, deberá informar al Consejo Técnico.

La contratación de bienes y servicios que sean ejecutados con los recursos del Fondo, se llevarán a cabo conforme a la normativa aplicable en materia de adquisiciones en el Municipio de Querétaro.

CAPÍTULO III GOBERNANZA DEL FONDO

Artículo 8. Consejo Técnico.

El Fondo contará con un Consejo Técnico que será el órgano colegiado encargado de la toma de decisiones respecto a la asignación de recursos.

Artículo 9. Integración del Consejo Técnico.

El Consejo Técnico se integrará por un Presidente y cuatro vocales, los cuales participarán en las sesiones con voz y voto; un Secretario Técnico, un observador representante de la sociedad civil y un observador del Órgano Interno de Control.

- I. El Presidente, que será el titular de la Secretaría de Medio Ambiente.
- II. Un Vocal, que será el titular de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
- III. Un Vocal, que será el titular de la Secretaría Planeación y Participación Ciudadana,
- IV. Un Vocal, que será el titular de la Secretaría de Administración.
- V. Un Vocal, que será una regidora o regidor que de entre sus miembros designe la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento.
- VI. Un Secretario Técnico, quien será designado por el Presidente del Consejo Técnico y ratificado por dicho cuerpo colegiado, con derecho a voz, pero sin voto.
- VII. Un observador, que será el titular del Órgano Interno de Control, que contará con voz, pero sin voto.
- VIII. Un observador, representante de la sociedad civil, especialista en el ramo de medio ambiente, designado por el Consejo Técnico a sugerencia de cualquier integrante del mismo, con derecho a voz y voto.
- IX. Un observador, representante de la academia, especialista en el ramo de medio ambiente, designado por el Consejo Técnico a sugerencia de cualquier integrante del mismo, con derecho a voz y voto.

Los miembros titulares podrán designar por escrito a un suplente que deberá contar con el rango jerárquico de Secretario Técnico, Director o Coordinador, quien tendrá las mismas facultades que el titular.

Los miembros y/o suplentes deberán notificar al Presidente del Consejo Técnico en caso de ausencia.

En caso de ausencia del Presidente, la sesión será encabezada por el Presidente suplente quien fuera designado en los términos del párrafo que antecede, para el caso de ausencia de este último durante sesión se podrá elegir o designar de entre los asistentes, mediante el voto de la mayoría y únicamente será aplicable para esa sesión.



El Consejo Técnico podrá convocar, de manera extraordinaria, a especialistas, instituciones académicas u otras instancias con conocimiento técnico en materia ambiental, con la finalidad de escuchar opiniones expertas y, con ello, mejorar la calidad del análisis de los proyectos y aportar mayores elementos objetivos para la toma de decisiones.

Artículo 10. Facultades del Consejo Técnico.

El Consejo Técnico tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Aprobar el calendario de sesiones ordinarias en la primera sesión de cada año;
- II. Autorizar el desarrollo y ejecución de proyectos y acciones en materia ambiental, conforme lo establece el Reglamento;
- III. Autorizar y determinar los actos jurídicos y materiales de administración en beneficio de los proyectos vinculados con el Fondo, así como los que se requieran para la conservación y mantenimiento de los mismos;
- IV. Autorizar, supervisar y vigilar la debida aplicación y utilización de los recursos que integran el Fondo;
- V. Revisar las Reglas de Operación por lo menos una vez al año, con la finalidad de implementar mejores prácticas de transparencia, de eficiencia operativa, administrativa y financiera;
- VI. Contará con la facultad de proponer, formular y someter a consideración del H. Ayuntamiento las modificaciones que estime pertinentes; y
- VII. En general, tendrá todas las facultades y obligaciones necesarias para que los recursos que integran el Fondo se apliquen a pagar las erogaciones que requieran las actividades para la consecución de los fines del mismo.

Artículo 11. Facultades del Presidente del Consejo Técnico.

El Presidente del Consejo Técnico tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Presidir las sesiones del Consejo Técnico;
- II. Presidir, dirigir y moderar las sesiones del Consejo Técnico;
- III. Representar al Consejo Técnico, en los términos establecidos por el artículo 7 del presente instrumento;
- IV. Poner a consideración del Consejo Técnico la designación del Secretario Técnico del Fondo;
- V. Someter a votación del Consejo Técnico las decisiones que deban ser tomadas por éste en las sesiones declaradas como válidas;
- VI. Proponer al Consejo Técnico el calendario de reuniones;
- VII. Presentar al Consejo Técnico el banco anual de proyectos;
- VIII. Presentar e informar al Consejo Técnico sobre el estado de avance físico y financiero que guardan los proyectos ejecutados;
- IX. Someter a consideración del Consejo Técnico, aquellos proyectos que no se encuentren contenidos en el banco de proyectos y que, por sus características, deban ser valorados para su autorización;
- X. Las demás que se requieran para cumplir con las funciones inherentes al Fondo.

Artículo 12. Facultades del Secretario Técnico del Consejo Técnico.

El Secretario Técnico del Consejo será designado por el Presidente, y tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Convocar por escrito y por medios electrónicos y haciendo uso de las Tecnologías de Información y Comunicación, a cada una de las personas integrantes del Consejo Técnico;
- II. Asistir a las sesiones del Consejo Técnico;
- III. Levantar las actas de las sesiones del Consejo Técnico;
- IV. Llevar el seguimiento de los acuerdos del Consejo Técnico;

- V. Recabar y recibir de los miembros del Consejo Técnico, la documentación relativa a los puntos que se propongan para integrar al orden del día;
- VI. Remitir los documentos de los asuntos integrados al orden del día, recibir los comentarios emitidos por los integrantes del Consejo Técnico en la fecha establecida para tal efecto y realizar el análisis para determinar la procedencia de los mismos para su desahogo en la sesión;
- VII. Integrar el banco de proyectos; y
- VIII. Las demás que le sean encomendadas por el Presidente y las presentes Reglas de Operación.

Artículo 13. Facultades de los Vocales.

Serán facultades y obligaciones de los Vocales:

- I. Participar en las sesiones del Consejo Técnico conforme a las disposiciones de las presentes reglas de operación;
- II. Analizar los documentos recibidos con el orden del día y emitir de manera clara y concisa sus sugerencias, comentarios y/o propuestas en la fecha solicitada por el Secretario Técnico;
- III. Proponer al Presidente los temas a incluir en el orden del día, así como la realización de las sesiones extraordinarias que se requieran para atender los asuntos de la competencia del Consejo Técnico;
- IV. Revisar y aprobar las actas resultantes de cada sesión.

CAPÍTULO IV

DE LAS SESIONES

Artículo 14. El Consejo Técnico, se reunirá por lo menos cuatro veces al año en forma ordinaria y de manera extraordinaria las veces que sean necesarias. El Consejo Técnico tendrá el carácter de honorífico, por lo que sus miembros no percibirán emolumento alguno.

Artículo 15. Las sesiones del Consejo Técnico, se considerarán válidamente constituidas con la asistencia de por lo menos la mitad más uno de sus miembros.

Artículo 16. La convocatoria, se realizará a través del Secretario Técnico mediante escrito y por medios electrónicos y haciendo uso de las Tecnologías de Información y Comunicación dirigido a cada uno de los miembros propietarios del Consejo Técnico, con un mínimo de tres días hábiles previos a la fecha de celebración de la sesión ordinaria y el caso de las reuniones extraordinarias con al menos dos días hábiles previos a la fecha de celebración, debiendo en ambos casos anexar el orden del día y los documentos correspondientes para su revisión por parte de los integrantes.

Para el caso de las reuniones ordinarias, el Secretario Técnico deberá señalar la fecha para la recepción de los comentarios correspondientes, para que, en caso de considerarlo procedente, sean presentados para su análisis en la sesión del Consejo Técnico.

Artículo 17. En cada sesión se levantará el acta correspondiente, la cual deberá ser firmada por todos los miembros presentes del Consejo Técnico.

Artículo 18. El Consejo Técnico podrá invitar a sus sesiones, cuando así lo considere conveniente a las personas o representantes de instituciones públicas o entidades privadas que tengan relación o interés en la ejecución de los fines del Fondo, quienes tendrán voz, pero no voto.



Artículo 19. Las resoluciones del Consejo Técnico serán válidas cuando la votación sea de la mitad más uno de los miembros que hayan asistido a la sesión. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate.

CAPÍTULO V CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD PARA PROYECTOS

Artículo 20. Tipos de proyectos.

Serán elegibles proyectos que contribuyan a la protección ambiental, la acción climática y el fortalecimiento del desarrollo sostenible, tales como:

- I. Conservación y restauración de ecosistemas y áreas naturales;
- II. Protección de la biodiversidad y hábitats prioritarios;
- III. Restauración ecológica y reforestación;
- IV. Adaptación y mitigación del cambio climático;
- V. Educación ambiental y cultura ecológica;
- VI. Gestión integral de residuos y economía circular;
- VII. Uso eficiente y cultura del agua;
- VIII. Infraestructura verde y soluciones basadas en la naturaleza;
- IX. Proyectos de monitoreo, investigación, e innovación ambiental y tecnologías limpias;
- X. Energía limpia y eficiencia energética.

Artículo 21. Requisitos generales de elegibilidad.

- I. Los proyectos deberán formar parte de un banco de proyectos, que consta de la relación de los proyectos susceptibles a ejecutar y que será administrada por la Secretaría;
- II. Los proyectos se presentarán anualmente, previa convocatoria, a través de su inscripción en la página oficial de la Secretaría cumpliendo con la documentación y requisitos solicitados en la convocatoria;
- III. Los proyectos deberán ejecutarse dentro del territorio del Municipio de Querétaro;
- IV. Los proyectos deberán demostrar beneficios ambientales conforme a lo establecido al artículo 3 del presente instrumento y deberán ser medibles y verificables;
- V. Los proyectos deberán contar con un plan de trabajo y cronograma de ejecución;
- VI. Los proyectos deberán presentar un presupuesto detallado y justificado;
- VII. Los proyectos deberán demostrar viabilidad técnica, operativa y financiera;
- VIII. Los proyectos deberán mencionar el número de población y la superficie a beneficiar, ya sea directa o indirectamente;
- IX. Los proyectos no podrán contravenir en ningún caso la legislación ambiental vigente;
- X. Podrá presentar proyectos cualquier persona física o moral, así como institución pública o privada que cumpla con los criterios de elegibilidad establecidos en este Capítulo, así como en la normatividad aplicable en el Municipio de Querétaro.
- XI. Se podrá considerar la participación de la ciudadanía a través de consultas públicas, para la integración de proyectos.

Artículo 22. Criterios de prioridad.

Para la asignación de recursos se dará prioridad a proyectos que:

- I. Atiendan problemáticas ambientales estratégicas del municipio;
- II. Generen beneficios sociales y ambientales simultáneamente;
- III. Incorporen participación comunitaria y la equidad;
- IV. Promuevan la justicia climática y la inclusión social;
- V. Tengan potencial de replicabilidad o escalabilidad;
- VI. Movilicen recursos adicionales o co inversión.



Artículo 23. Criterios de exclusión.

- I. Proyectos que generen impactos ambientales negativos.
- II. Iniciativas que no cuenten con claridad técnica o financiera.
- III. Actividades que ya estén financiadas por otros programas públicos sin justificación de complementariedad.
- IV. Proyectos con fines exclusivamente lucrativos sin beneficios ambientales públicos.

**CAPÍTULO VI
PROCEDIMIENTO DE ASIGNACIÓN DE RECURSOS**

Artículo 24. Convocatorias.

El Fondo operará mediante convocatoria pública emitida por el Consejo Técnico. La convocatoria se publicará en la página oficial de la Secretaría, por un periodo de 15 días naturales, tiempo en el que los participantes podrán inscribir sus proyectos y cumplir con los requisitos establecidos para formar parte del banco de proyectos.

La convocatoria establecerá las circunstancias de modo, tiempo y lugar a aplicarse, así como los requisitos y criterios de selección.

La convocatoria deberá anexar el formato para la presentación de proyectos ambientales emitido por la Secretaría, a través del cual el Consejo Técnico los recibirá y analizará.

Artículo 25. Recepción de proyectos.

Las propuestas deberán presentarse dentro del periodo establecido y conforme a los requisitos dispuestos en la convocatoria correspondiente.

La Secretaría de Medio Ambiente, brindará acompañamiento y asesoría técnica gratuita a grupos vulnerables, a efecto de que puedan estructurar e inscribir proyectos en igualdad de condiciones.

Artículo 26. Evaluación técnica.

El Secretario Técnico integrará las propuestas de proyectos recibidas en el banco de proyectos y validará que los expedientes se encuentren completos y cumplan con los criterios establecidos en la convocatoria y en lo dispuesto en el Capítulo V del presente instrumento.

Corresponde al Secretario Técnico la presentación de los proyectos ante el Consejo Técnico, y al Presidente someterlos a consideración del órgano colegiado, tomando en cuenta los criterios de elegibilidad establecidos en la convocatoria, así como en lo contemplado en el Capítulo V del presente instrumento. Lo anterior en un plazo máximo de 30 días hábiles, contados a partir del cierre del periodo establecido en la convocatoria para la recepción de proyectos.

El Consejo Técnico, en sesión ordinaria, procederá al análisis, selección y aprobación de los proyectos a ejecutarse en el año fiscal correspondiente.

Artículo 27. Aprobación.

El Consejo Técnico emitirá el acta correspondiente en la que quedarán aprobados los proyectos que recibirán financiamiento.



CAPÍTULO VII SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Artículo 28. Ejecución.

Los proyectos aprobados por el Consejo Técnico procederán a la etapa de ejecución conforme a lo estipulado en los respectivos convenios de colaboración y/o reglas de operación, que para el caso sean elaborados, para lo cual deberán cumplir con los trámites administrativos que determine la normatividad municipal aplicable.

Artículo 29. Seguimiento.

Los beneficiarios deberán presentar informes periódicos a la Secretaría del avance técnico y financiero, conforme a lo establecido en el convenio y/o reglas de operación que correspondan, según lo previsto en el artículo anterior.

Para el registro, control y seguimiento de los proyectos que sean presentados al Consejo Técnico, el Secretario Técnico llevará una relación de la etapa del procedimiento en que se encuentra cada uno de ellos, debiendo informar de ello en cada una de las sesiones del Consejo Técnico.

Artículo 30. Evaluación.

El Consejo Técnico realizará cuando así lo determine, evaluaciones de los proyectos ejecutados, con el fin de verificar el cumplimiento de los objetivos establecidos y el uso adecuado de los recursos.

CAPÍTULO VIII TRANSPARENCIA Y RENDICIÓN DE CUENTAS

Artículo 31. Publicidad de la información.

El Municipio deberá publicar en la página oficial de la Secretaría de manera periódica:

- I. Convocatorias emitidas.
- II. Proyectos financiados.
- III. Montos asignados.
- IV. Resultados alcanzados.

Artículo 32. Fiscalización.

El Fondo estará sujeto a auditorías por parte de las autoridades de fiscalización competentes.

CAPÍTULO IX INCUMPLIMIENTOS Y SANCIONES

Artículo 33. Incumplimiento.

En caso de uso indebido de recursos o incumplimiento de las obligaciones establecidas en estas reglas, el Municipio podrá solicitar el reintegro total o parcial de los recursos otorgados, conforme a lo establecido en el convenio o reglas de operación que correspondan a cada proyecto.

Artículo 34. Responsabilidades.

Las irregularidades detectadas podrán dar lugar a las responsabilidades administrativas o legales correspondientes conforme a la legislación aplicable.

TRANSITORIOS

Primero. Las presentes Reglas de Operación entrarán en vigor al día siguiente de su aprobación por el Cabildo del Municipio de Querétaro.

Segundo. La Secretaría de Medio Ambiente Municipal será responsable de coordinar la implementación del Fondo.

Tercero. Los casos no previstos en las presentes Reglas de Operación, serán resueltos por el Consejo Técnico, quien podrá proponer modificaciones a las mismas, derivado de las revisiones que considere necesarias para el adecuado desarrollo de sus funciones.



...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 07 SIETE FOJAS ÚTILES EL 10 DE ABRIL DE 2026 DOS MIL VEINTISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO. -----

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

7. Mediante escrito de fecha 16 de enero de 2026, dirigido al Dr. Gerardo Romero Altamirano, Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., solicita la **Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3 y la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento** de tipo popular denominado "**Las Haciendas**", ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 316,188.20 m² y que en adelante se denominará como "**EL PREDIO**".

ANTECEDENTES

1. Mediante **Escritura Pública número 286 de fecha 20 de abril de 2005**, pasada ante la fe del Lic. Hugo García Sánchez, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de la Ciudad de Torreón, Distrito de Viesca, Estado de Coahuila, instrumento inscrito en el Registro Público de Coahuila, bajo el folio mercantil 7783 de fecha 16 de mayo de 2005, se hace constar la protocolización de la comparecencia de los señores Ingeniero Eduardo Tricio Haro, Ingeniero José Antonio Tricio Haro y Contador Público Rafael Tricio Haro, siendo por medio de este instrumento en que **se Constituye la Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación "Desarrollos Inmobiliarios GTH", S.A. de C.V.**

2. Mediante **Escritura Pública número 12,299 de fecha 11 de diciembre de 2014**, pasada ante la fe del Lic. José Ignacio Paulín Posadas, Notario Titular de la Notaría Pública número 7 de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario: 00085659/0006 de fecha 13 de enero de 2015, se hace constar la comparecencia de las señoras María de los Ángeles Herrera de Covarrubias, María de los Ángeles Herrera y Mora, María de los Ángeles Covarrubias Herrera y de la C. Adriana Covarrubias Herrera, a quienes en lo sucesivo se les denominara la parte vendedora y por la otra parte la persona moral denominada "Desarrollos Inmobiliarios GTH", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Rafael Tricio Haro, a quien se le denominara como la parte compradora; quienes **formalizan el contrato de compraventa del predio ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, con superficie de 37-49-90 Hectáreas**.

3. Mediante **Escritura Pública número 668 de fecha 08 de mayo de 2015**, pasada ante la fe del Lic. Tomás Matías Román Mier, Notario Titular de la Notaría Pública número 6 de la Ciudad de Torreón, Distrito de Viesca, Estado de Coahuila, el Contador Público Rafael Tricio Haro en representación de la Sociedad denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., en su carácter de Presidente del Consejo de Administración, otorga y confiere **a favor del señor Mauricio Eugenio Pérez Fernández**, la Representación Legal de la Sociedad así como **Poder General para pleitos y cobranzas, Poder Especial para actos de administración y Poder Especial para actos de administración laboral**.

4. Mediante **oficio DP 084503/2015 de fecha 15 de junio de 2015**, la Comisión Federal de Electricidad, informa que existe la **factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica** requerido, indicando que las obras necesarias para suministrar el servicio deben ser con cargo al solicitante y solo podrán determinarse una vez que se reciba la información de sus necesidades específicas, de acuerdo a lo indicado en Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones para **"EL PREDIO"**.

5. La Dirección Municipal de Catastro, emitió el **Deslinde Catastral número DMC2015041 de fecha 17 de septiembre de 2015**, para la superficie de 316,188.204 m² de **"EL PREDIO"**.

6. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, emitió mediante **oficio DDU/COU/FC/1068/2015 de fecha 11 de marzo de 2015**, el **Alineamiento Vial** para el **"EL PREDIO"**.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el **Dictamen de Uso de Suelo número DUS201507984 de fecha 20 de noviembre de 2015**, para ubicar un Fraccionamiento con dos mil seiscientos treinta (2,630) viviendas con una densidad de población de 400 Hab/Ha (H4) para **"EL PREDIO"**.

8. La Dirección de Operación adscrita a la Secretaría de Movilidad, mediante **oficio SM/DO/154/2016 de fecha 08 de marzo de 2016**, emitió la aprobación del **Dictamen de Impacto en Movilidad**, respecto a un Fraccionamiento con 2,630 viviendas.

9. Mediante **oficio número B00.921.01.0740/16 de fecha 12 de abril de 2016**, la Comisión Nacional del Agua, en relación al **Estudio Hidrológico**, se declara procedente otorgar la Transmisión Total y Definitiva de un volumen de 128,190.00 metros cúbicos anuales amparados con el Título de Concesión No. 08QRO105154/12IMDL10, para Explotar, usar o aprovechar Aguas Nacionales del Subsuelo a favor de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante **oficio SEDECO/CO/DDU/COU/FC/0794/2016 de fecha 28 de abril de 2016**, emitió la **Autorización del Proyecto de Lotificación** para **"EL PREDIO"**.

11. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante **oficio SEDESU/SSMA/253/2016 de fecha 08 de junio de 2016**, autorizó el **Impacto Ambiental** que se pretende realizar en una superficie autorizada de 54,596.118 m², en la que se incluyen 554 viviendas y 20 lotes comerciales con **vigencia de dos años**.

12. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, autorizó el **Proyecto y Planos con fecha 20 de enero de 2017**, con número de expediente QR-011-15-D y **vigentes hasta 20 de enero de 2018**, de **Red de Agua Potable y Red de Drenaje Sanitario**, para **"EL PREDIO"**.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante **oficio SEDECO/DDU/COU/FC/02235/2017 de fecha 28 de febrero de 2017**, emitió el **Resello de Planos** debido a que se omitieron algunas colindancias indicadas en el Deslinde Catastral, el cual debe acompañar al Acuerdo Delegatorio identificado con el EXP. 019/16 de fecha 21 de junio de 2016 de **"EL PREDIO"**.

14. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio VE/0969/2017 de fecha 21 de junio de 2017**, emitió la **factibilidad de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 2,031 viviendas vigente hasta el 15 de junio de 2018**, para **"EL PREDIO"**.

15. Mediante **Escritura Pública número 44,243 de fecha 23 de agosto de 2017**, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, instrumento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario: 00085659/0009 de fecha 07 de septiembre de 2016, se hace constar la protocolización del **Deslinde Catastral número DMC2015041 de fecha 17 de septiembre de 2015**, emitido por la Dirección Municipal de Catastro del polígono identificado con clave catastral 140100130145001, que cuenta con una superficie de 316,188.204 m².

16. La Comisión Federal de Electricidad, División Bajío, Zona Querétaro, mediante **oficio DP0917684462017 de fecha 29 de enero de 2018**, emitió la **aprobación del Proyecto de Electrificación** mediante planos autorizados para **"EL PREDIO"**.

17. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante **oficio SEDESU/376/2018 de fecha 26 de septiembre de 2018**, autorizó el **Impacto Ambiental** para la **Etapas 2 y 3** que pretende realizar en una superficie autorizada de 223,019.797 m², en la que se incluyen 1,802 viviendas, con **vigencia de cinco años**.

18. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio DDDF/01452/2019 de fecha 22 de julio de 2019**, emitió la **factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para el desarrollo de 2,031 viviendas, vigente hasta el 22 de enero de 2020**.

19. La Secretaría de Administración mediante **oficio SA/231/2020, con folio 881 de fecha 27 de marzo de 2020**, solicitó que se proporcione la **ubicación de la superficie aproximada de 1,400.00 m², que se encuentran afectados por el cárcamo de regulación o dique**, lo anterior a fin de llevar a cabo el registro y control de las áreas de donación de **"EL PREDIO"**.

20. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante **oficio SEDESU/DDU/COU/FC/478/2020 de fecha 28 de mayo de 2020**, emitió el **Visto Bueno de Relotificación**, debido a que se realizaron cambios en la traza urbana, aumentando la superficie vial, superficie de área verde, así como la disminución en el número de lotes habitacionales de **"EL PREDIO"**.

21. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio número DDD/01787/2020, SCG14755-20 de fecha 19 de octubre de 2020**, Expediente QR-011-15-D, la, emitió el **Dictamen de Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, para 2,031 viviendas**, emitido por la Comisión Nacional del Agua, en relación al Estudio Hidrológico, en el cual se declara procedente otorgar la Transmisión Total y Definitiva de un volumen de 128,190.00 metros cúbicos anuales amparados con el Título de Concesión No. 08QRO105154/12IMDL10, para explotar, usar o aprovechar Aguas Nacionales del Subsuelo a favor de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V.

22. La Secretaría de Administración mediante **oficio SA/0641/2020, folio 5638, 3419 y 3583 de fecha 25 de noviembre de 2020**, dirigido al Secretario del Ayuntamiento, en respuesta al oficio SAY/2390/2020, indica lo siguiente:

"...Referente a la solicitud de Relotificación del Fraccionamiento Las Haciendas, le informo que el lote 1 de la manzana 4, existe una obra la cual no es un cárcamo ni dique de regulación, con lo que no se afecta el área propuesta como equipamiento..."

"...Una vez que se realizó el análisis correspondiente de la propuesta que realiza, se determinó que la misma no contraviene a lo plasmado en el artículo 156, párrafo tercero del Código Urbano para el Estado de Querétaro, por lo tanto, no se tiene inconveniente en la propuesta planteada, bajo las condiciones que estime la Secretaría a su cargo..."

23. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante **oficio SSPM/DMIAV/1685/2020 de fecha 27 de noviembre de 2020**, señaló que lleva a cabo la revisión del proyecto en varias ocasiones y dichas áreas se encuentran propuestas como espacios deportivos, por lo que, una vez realizada su habilitación como tal, el espacio operaría adecuadamente para el Fraccionamiento.

24. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, emite **Actualización Fiscal** con fecha de **27 de noviembre de 2020**, para la razón social denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., con **RFC: DIG050420CP9** y domicilio en calle Real de Minas, número 2101, interior 21, Fraccionamiento Las Haciendas.

25. Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2020**, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se autorizó Relotificación del Fraccionamiento**.

26. Para dar **cumplimiento** a los Acuerdos Segundo, Tercero, Cuarto, Sexto y Transitorio Primero de la **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2020**, mediante la cual, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la autorización de la Relotificación de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presenta lo siguiente:

SEGUNDO. En cumplimiento, el Desarrollador presenta:

- La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/DGM/497/2021, folio de referencia 430000/2021/1094 de fecha 30 de marzo de 2021, emitió la Ratificación del Dictamen de Impacto en Movilidad del Fraccionamiento.
- Para dar cumplimiento a los Acuerdos Quinto, Séptimo, Octavo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del EXP.-27/19 de fecha 28 de octubre de 2019, mediante el cual se autorizó la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y 2, Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y 2, el Desarrollador presenta:

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

- Recibo Oficial No. Z-9167049 de fecha 05 de noviembre de 2019, por los Derechos de Supervisión de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-9167050 de fecha 05 de noviembre de 2019, por los Derechos de Supervisión de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento.

- Recibo Oficial No. Z-9167054 de fecha 05 de noviembre de 2019, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-9167052 de fecha 05 de noviembre de 2019, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-9167051 de fecha 05 de noviembre de 2019, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-9167053 de fecha 05 de noviembre de 2019, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento.

Séptimo. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio folio 17-001-03 Expediente QR-011-15-D de fecha 01 de septiembre de 2017, emitió la aprobación del Proyecto de Redes Generales de Alcantarillado Pluvial para el Fraccionamiento, redes internas de los Condominios y 23 locales comerciales.

Octavo. Comprobante de Ingresos ING 569683 de fecha 29 de julio de 2016 (recibo Z-5425879), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial del EXP.- 19/16.

Transitorio Primero. Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, la primera de fecha 19 de noviembre de 2019, Año II, No. 30, Tomo I, y la segunda de fecha 03 de diciembre de 2019, Año II, No. 31, Tomo I; Publicaciones en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", la primera de fecha 29 de noviembre de 2019, No. 85, Tomo CLII y la segunda de fecha 06 de diciembre de 2019, No. 87, Tomo CLII, relativas al EXP.- 27/19 de fecha 28 de octubre de 2019.

Transitorio Tercero. Mediante Escritura Pública número 7,743 de fecha 28 de noviembre de 2019, ante la fe del Lic. José Adolfo Ortega Osorio, Notario Titular de la Notaría Pública número 37 de esta demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00554706/0084 (licencia de ejecución de obras), 00554706/0085 (autorización venta de lotes), 00554707/0038 (licencia de ejecución de obras) y 00554707/0039 (autorización de venta de lotes) de fecha 10 de febrero de 2020, se hace constar la Protocolización del Acuerdo.

TERCERO Y CUARTO. Escritura Pública número 71,899 de fecha 23 de abril de 2021, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de esta demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00596635/0003, 00644663/0001, 00644664/0001, 00644665/0001, 00655666/0001, 00644667/0001, 00644668/0001, 00644669/0001, 006644670/0001, 00644671/0001, 00644672/0001, 00644673/0001, 00644674/0001, 00644675/0001 00559573/0004, 00559575/0002, 00559576/0002, 00559577/0002, 00559578/0002 y 00559579/0002, (para la Relotificación), 00559573/0005, 00559575/0003, 00559576/0003, 00559577/0003, 00559578/0003, 00559579/0003, 00644663/0002, 00644644/0002, 00644665/0002, 00644666/0002, 00644669/0002, 00644670/0002, 00644671/0002, 00644672/0002, 00644673/0002, 006444674/0002 y 00644675/0002 (para la donación) de fecha 24 de junio de 2021, se hace constar la Protocolización del Acuerdo, la relotificación y la donación a título gratuito.

SEXTO. Recibo oficial número Z-7415541 de fecha 21 de diciembre de 2020, por el Dictamen Técnico de Relotificación del Fraccionamiento.

TRANSITORIO PRIMERO. Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, la primera de fecha 02 de febrero de 2021, Año III, Número 76, Tomo I, y la segunda de fecha 16 de febrero de 2021, Año III, Número 77, Tomo I; publicaciones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la primera de fecha 19 de febrero de 2021, Número 16, Tomo CLIV, y la segunda de fecha 19 de febrero de 2021, Número 16, Tomo CLIV.

27. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **SEDESU/398/2021 de fecha 17 de diciembre de 2021**, emitió la **Ampliación del Impacto Ambiental para una superficie de 316,188.20 m², para 20 lotes comerciales y 2,623 viviendas**, para **"EL PREDIO"**.

28. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el **Acuerdo** de Delegación de Facultades identificado con el folio **EXP.-29/22 de fecha 29 de junio de 2022**, mediante el cual se autorizó la **Ratificación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Ratificación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, Ratificación y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, Ratificación y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, y la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3** de **"EL PREDIO"**.

29. Para dar **cumplimiento** al Acuerdo Sexto, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo identificado con el expediente **EXP. 29/22 de fecha 29 de junio de 2022**, mediante el cual se emitió la Ratificación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Ratificación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, Ratificación y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, Ratificación y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, y la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3 de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presenta:

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

- Recibo oficial No. Z-3362050 de fecha 04 de agosto de 2022, por la modalidad de regularización y por el avance de la ejecución de obras de urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-4392993 de fecha 19 de julio de 2022, por los derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-4392994 de fecha 19 de julio de 2022, por los derechos de Supervisión de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-4392996 de fecha 19 de julio de 2022, por los derechos de Supervisión de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-4392991 de fecha 19 de julio de 2022, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-4392992 de fecha 19 de julio de 2022, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-4392995 de fecha 19 de julio de 2022, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-4392997 de fecha 19 de julio de 2022, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-4392998 de fecha 19 de julio de 2022, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento.

TRANSITORIO PRIMERO. Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 18 de octubre de 2022, Año II, No. 29, Tomo II y en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 11 de noviembre de 2022, No. 79, Tomo CLV.

TRANSITORIO TERCERO. Mediante Escritura Pública número 82,043 de fecha 01 de diciembre de 2022, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría número 30 de esta Demarcación Notarial y del Patrimonio Inmueble Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00554706/0091, 00554706/0092, 00554707/0090, 00554707/0089, 00554708/0014, el 12 de enero de 2023, se hace constar la protocolización del Acuerdo.

30. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante **oficio SSPM/DAAP/2065/2022 de fecha 03 de octubre de 2022**, autorizó el **Proyecto de Alumbrado Público** para **"EL PREDIO"**.

31. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio DDU/COU/FC/4812/2022 de fecha 18 de octubre de 2022**, emitió el avance de las obras de urbanización de la **Etapa 3** de **"EL PREDIO"**.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido para realizar visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento Las Haciendas Etapa 3, cuenta con un avance estimado de 43.79% 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 \$5,953,545.26 (Cinco millones novecientos cincuenta y tres mil quinientos cuarenta y cinco pesos 26/100 M.N.) correspondiente al 56.21% de obras pendientes por realizar.

32. En cumplimiento al antecedente 61, el Desarrollador presentó **Póliza de Fianza número 5429-12402-7 de fecha 13 de diciembre de 2022**, por un monto que corresponde a la cantidad de \$5,953,545.26 (Cinco millones novecientos cincuenta y tres mil quinientos cuarenta y cinco pesos 26/100 M.N.), para garantizar la ejecución y conclusión de obras pendientes por realizar en la **Etapa 3**, correspondiente al 56.21%.

33. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio DDU/COU/FC/0104/2023 de fecha 05 de enero de 2023**, emitió la **validación de la Póliza de Fianza** descrita en el punto inmediato anterior.

34. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio SEDESU/SSMA/0281/2023 de fecha 23 de febrero de 2023**, emitió la **Ampliación del Impacto Ambiental por un año**, contado a partir de la recepción del mismo para **"EL PREDIO"**.

35. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el **Acuerdo** de Delegación de Facultades identificado con el folio **EXP.-15/23 de fecha 10 de abril de 2023**, mediante el cual se autorizó la **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3** de **"EL PREDIO"**.

36. Para dar **cumplimiento** al Acuerdo Segundo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo identificado con el folio **EXP. 15/23 de fecha 10 de abril de 2023**, mediante el cual se emitió la autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presenta:

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

- Recibo Oficial No. Z-3235416 de fecha 02 de mayo de 2023, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento.

TRANSITORIO PRIMERO. Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, la primera de fecha 30 de mayo de 2023, Año II, No. 45, Tomo II, la segunda de fecha 20 de junio de 2023, Año II, No. 47, Tomo III, publicaciones en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", la primera de fecha 16 de junio de 2023, No. 44, Tomo CLVI y la segunda de fecha 27 de junio de 2023, No. 46, Tomo CLVI.

TRANSITORIO TERCERO. Escritura Pública número 84,886 de fecha 05 de junio de 2023, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta Demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario: 0000063435 08/2023 de fecha 05 de julio de 2023, se hace constar la inscripción del Acuerdo.

37. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio No. VE/00656/2023, Expediente: QR-011-15-D de fecha 11 de mayo de 2023**, emitió el otorgamiento de **prórroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, y drenaje pluvial para 2,630 viviendas y 23 lotes comerciales**, con vigencia hasta el 10 de noviembre de 2023 para **"EL PREDIO"**.

38. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante **oficio SEDESO/DDU/COU/FC/624/2024 de fecha 12 de septiembre de 2024**, emitió el **Visto Bueno de Relotificación de la Etapa 2 y la Etapa 3** del Fraccionamiento, debido a que se aumentó la superficie vial (503,935 m²), el Derecho de Paso (552.287 m²), y se aumentó el área verde (161.725 m²), modificando la traza urbana y las superficies de transmisión gratuita, quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES				
FRACCIONAMIENTO LAS HACIENDAS				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTES
CONDOMINAL HABITACIONAL	238,576.45	75.45	2623	18
COMERCIAL	4,599.44	1.45	0	1
EQUIPAMIENTO (TRANSMISIÓN GRATUITA)	14,680.13	4.64	0	2
ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA)	14,517.55	4.59	0	11
PLAZA (TRANSMISIÓN GRATUITA)	2,963.64	0.94	0	1
SERVICIO CEA (TANQUE, POZO Y DERECHO DE PASO)	1,792.26	0.57	0	3
DERECHO DE PASO 1 y 2	7,623.22	2.41	0	0
VIALIDADES	31,435.51	9.94	0	0
TOTAL FRACCIONAMIENTO	316,188.20	100.00	2623	36

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIES	NO. VIVIENDAS	NO. LOTES
1	1	COMERCIAL Y/O SERVICIO	4,599.44	0	1
1	2	CONDOMINAL HABITACIONAL	7,730.72	62	1
1	3	CONDOMINAL HABITACIONAL	10,389.97	87	1
1	4	CONDOMINAL HABITACIONAL	25,646.77	330	1
2	1	ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA)	7,623.48	0	1
6	1	CONDOMINAL HABITACIONAL	17,335.37	120	1
7	A1	ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA)	348.60	0	1
7	A2	ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA)	178.83	0	1
7	R1	ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA)	314.16	0	1
7	2	ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA)	355.39	0	1
		VIALIDAD	10,448.86	0	-
		DERECHO DE PASO 1	910.84	0	-
SUBTOTAL ETAPA 1			85,882.40	599	10
TOTAL ETAPA 1					
CONDOMINAL HABITACIONAL			61,102.82	599	4
TRANSMISIÓN GRATUITA			8,820.46	0	5
COMERCIAL Y/O SERVICIO			4,599.44	0	1
VIALIDAD			10,448.86	0	-
DERECHO DE PASO (CEA)			910.84	0	-

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIES	NO. VIVIENDAS	NO. LOTES
1	5	CONDOMINAL HABITACIONAL	10,990.90	160	1
1	6	CONDOMINAL HABITACIONAL	14,629.83	186	1
1	7	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,419.51	100	1
1	8	CONDOMINAL HABITACIONAL	14,162.31	83	1
3	1	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,181.62	71	1
3	2	CONDOMINAL HABITACIONAL	11,843.50	102	1
3	3	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,997.85	190	1
6	2	CONDOMINAL HABITACIONAL	20,431.07	132	1
6	3	DERECHO DE PASO CEA	495.07	0	1
6	4	EQUIPAMIENTO (TRANSMISIÓN GRATUITA)	6,777.62	0	1
6	5	CONDOMINAL HABITACIONAL	6,339.12	80	1
6	6	PLAZA (TRANSMISIÓN GRATUITA)	2,963.64	0	1
6	7	SERVICIOS CEA (TANQUE REGULACIÓN)	798.84	0	1
7	1	ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA)	2,175.97	0	1
		VIALIDAD	14,209.40	0	-
		DERECHO DE PASO 1	2,357.60	0	-
SUBTOTAL ETAPA 2			145,773.83	1104	14
TOTAL ETAPA 2					
CONDOMINAL HABITACIONAL			115,995.71	1104	9
TRANSMISION GRATUITA			11,917.23	0	3
SERVICIOS CEA (TANQUE REGULACION)			1,293.90	0	2
VIALIDAD			14,209.40	0	-
DERECHO DE PASO (CEA)			2,357.60	0	-

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 3					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIES	NO. VIVIENDAS	NO. LOTES
3	4	CONDOMINAL HABITACIONAL	10,285.84	164	1
3	5	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,193.01	180	1
3	6	CONDOMINAL HABITACIONAL	8,687.95	120	1
3	7	ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA)	1,976.66	0	1
4	1	EQUIPAMIENTO (TRANSMISIÓN GRATUITA)	7,902.51	0	1
4	2	(SERVICIOS CEA) POZO DE ABASTECIMIENTO	498.36	0	1
5	1	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,223.72	184	1
5	2	CONDOMINAL HABITACIONAL	18,087.42	272	1
7	A3	ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA)	424.97	0	1
7	A4	ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA)	329.07	0	1
7	R2	ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA)	314.16	0	1
7	3	ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA)	476.28	0	1
		VIALIDAD	6,777.25	0	-
		DERECHO DE PASO 1	2,837.06	0	-
		DERECHO DE PASO 2	1,517.73	0	-
SUBTOTAL ETAPA 3			84,531.97	920	12
TOTAL ETAPA 3					
CONDOMINAL HABITACIONAL			61,477.93	920	5
TRANSMISION GRATUITA			11,423.65	0	6
(SERVICIOS CEA) POZO DE ABASTECIMIENTO			498.36	0	1
VIALIDAD			6,777.25	0	-
DERECHO DE PASO (CEA)			4,354.79	0	-

39. Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de septiembre de 2024**, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se autorizó la Relotificación de la Etapa 2 y Etapa 3, la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Etapa 2, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y Etapa 2 del Fraccionamiento.**

40. Para dar **cumplimiento** a los Acuerdos Cuarto, Sexto, Séptimo y Transitorio Primero de la **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de septiembre de 2024**, mediante la cual el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autorizó la Relotificación de la Etapa 2 y Etapa 3, la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Etapa 2, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y Etapa 2 de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presenta lo siguiente:

CUARTO. Para dar cumplimiento, el Desarrollador presenta:

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

- Recibo Oficial No. Z-5490969 de fecha 04 de diciembre de 2024, por los Derechos de Supervisión de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-5490256 de fecha 26 de noviembre de 2024, por los Derechos de Supervisión de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-5490254 de fecha 26 de noviembre de 2024, por la Autorización de Relotificación de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-5490253 de fecha 26 de noviembre de 2024, por la Autorización de Relotificación de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-5490255 de fecha 26 de noviembre de 2024, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-4452129 de fecha 03 de diciembre de 2024, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-5490970 de fecha 04 de diciembre de 2024, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Q-114223 de fecha 14 de noviembre de 2024, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió mediante oficios y planos SSPM/DMAV/1196/2024, SSPM/DMAV/1198/2024 y SSPM/DMAV/1199/2024 de fecha 09 de agosto de 2024, la autorización del Proyecto de Áreas Verdes y Sistema de Riego de la Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3 respectivamente del Fraccionamiento.
- La Comisión Federal de Electricidad, emitió los Planos autorizados con número de aprobación del proyecto DP09017684462017 de fecha 15 de junio de 2023.

SEXTO Y SÉPTIMO. Mediante Escritura Pública número 97,486 de fecha 12 de agosto de 2025, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00559577/0004, 00596635/0004, 00644669/0003 (relotificación), 00690533/0003, 00690528/0003, 00644670/0003, 00690527/0004, 00690530/0002, 00690531/0002 (relotificación), 00554706/0095 (licencia de ejecución de obras), 00554707/0094 (licencia de ejecución de obras), 00554707/0095 (venta de lotes), 00554706/0096 (venta de lotes) y 00559577/0005, 00644669/0004, 00644670/0004 (donación), Etapas 2 y 3 de fecha 10 de noviembre de 2025.

TRANSITORIO PRIMERO. Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, la primera de fecha 04 de marzo de 2025, Año I, No. 10, Tomo I, y la segunda de fecha 14 de marzo de 2025, Año I, No. 11, y publicaciones en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la primera de fecha 23 de mayo de 2025, No. 45, Tomo CLVIII, y la segunda de fecha 30 de mayo de 2025, No. 47, Tomo CLVIII.

41. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio SEDESU/SSMAe/0444/2025 de fecha 10 de julio de 2025**, emitió la **Ampliación del Impacto Ambiental por un año (julio de 2026)**, contado a partir de la recepción del mismo para **"EL PREDIO"**.

42. La Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emitió el **Recibo de Pago número Z-217620501 de fecha 14 de julio de 2025**, por el pago del **Impuesto Predial de la Etapa 3** de **"EL PREDIO"**.

43. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, emitió mediante **oficio número SDU/DAFI/DTFYC/592/2025 de fecha 21 de julio de 2025**, el avance de las obras de urbanización de la **Etapa 3** de **"EL PREDIO"**.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias se constituyera en el lugar referido para realizar visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento Las Haciendas Etapa 3, cuenta con un avance estimado de 39.83% 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 \$6,372,987.18 (Seis millones trescientos setenta y dos mil novecientos ochenta y siete pesos 18/100 M.N.) correspondiente al 60.17% de obras pendientes por realizar.

44. En cumplimiento al antecedente inmediato, el Desarrollador presentó **Póliza de Fianza número 5429-13590-8 de fecha 13 de agosto de 2025**, emitida por la Aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V., por un monto que corresponde a la cantidad de \$6,372,987.18 (Seis millones trescientos setenta y dos mil novecientos ochenta y siete pesos 18/100 M.N.), para garantizar la ejecución y conclusión de obras pendientes por realizar en la **Etapa 3**, correspondiente al 60.17%.

45. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, emitió mediante **oficio número SDU/DAFI/DTFYC/0747/2025 de fecha 01 de septiembre de 2025**, la **validación de la Póliza de Fianza** descrita en el punto inmediato anterior.

46. La Secretaría de Desarrollo Urbano, mediante **oficio SDU/DAFI/DTFC/623/2025 de fecha 23 de septiembre de 2025**, emitió el **Resello de Planos** debido a la aclaración de la superficie del derecho de paso 2, ubicado en la manzana 5 de la Etapa 3 de **"EL PREDIO"**.

47. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio VE/1428/2025, Expediente: QR-011-15-D de fecha 10 de diciembre de 2025**, emitió la **prórroga de vigencia de la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado, y drenaje pluvial para un total de 2,630 viviendas y 23 lotes comerciales**, con **vigencia hasta el 10 de junio de 2026**. Dicha factibilidad se ha estado prorrogando año con año siendo la última prórroga anterior, la otorgada en fecha 07 de mayo de 2025 para **"EL PREDIO"**.

48. La Comisión Federal de Electricidad, emitió los **Planos de Visto Bueno de fecha 11 de diciembre de 2025**, para trámites ante otras dependencias de **línea de media tensión subterránea, línea de baja tensión subterránea, línea de alumbrado condominal y línea de alumbrado público** para **"EL PREDIO"**.

49. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2026 y los artículos 146 y 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio, lo siguiente:

49.1. Por concepto de Derechos de Supervisión del Fraccionamiento, la cantidad de:

SUPERVISIÓN DEL FRACCIONAMIENTO				
\$4,783,750.85	X	TASA APLICABLE DE 2.50%		\$119,593.77
			TOTAL	\$119,593.77

(Ciento diecinueve mil quinientos noventa y tres pesos 77/100 M.N.)

49.2. Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento, la cantidad de **\$6,586.96** *(Seis mil quinientos ochenta y seis pesos 96/100 M.N.)*.

49.3. Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento, la cantidad de **\$6,586.96** *(Seis mil quinientos ochenta y seis pesos 96/100 M.N.)*.

MEDIANTE OFICIO NÚMERO SAY/0347/2026 DE FECHA 23 DE FEBRERO DE 2026, SE INFORMA QUE EL DÍA 20 DE FEBRERO DE 2026, LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, LLEVARON A CABO LA REUNIÓN DE TRABAJO EN LA QUE, POR UNANIMIDAD DE VOTOS, AUTORIZARON EL SIGUIENTE ASUNTO:

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA RENOVACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LA RENOVACIÓN DE LA VENTA PROVISIONAL DE LOTES DE LA ETAPA 3 DEL FRACCIONAMIENTO DENOMONADO "LAS HACIENDAS", DELEGACIÓN MUNICIPAL FELIPE CARRILLP PUERTO.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano, **Autoriza** que se le otorgue a la persona moral "Desarrollos Inmobiliarios GTH", S.A. de C.V., **la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3** del Fraccionamiento.

La presente autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente. En caso de que el Desarrollador no complete en su totalidad las obras de urbanización, debe solicitar la renovación 30 días previos a su vencimiento. Las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano, **Autoriza** que se le otorgue a la persona moral "Desarrollos Inmobiliarios GTH", S.A. de C.V., **la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3** del Fraccionamiento.

La Renovación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento tendrá la misma vigencia que la establecida en la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, señalada en el Acuerdo Primero.

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2026, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, lo siguiente:

- Los Derechos de Supervisión por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento, conforme al **Antecedente 49.1** del presente.
- El Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento, conforme al **Antecedente 49.2** del presente.
- El Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento, conforme al **Antecedente 49.3** del presente.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en un plazo de 15 días posteriores a la autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 16 de Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2026, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal.

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

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

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

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

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

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

DÉCIMO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al Fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes. Así mismo, la publicidad debe contener los datos y fecha de autorización de la Venta de Lotes, de conformidad con el artículo 201 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias o a esta Secretaría de Desarrollo Urbano; a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de la persona moral denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V.

Querétaro, Querétaro, a 06 de marzo de 2026
A t e n t a m e n t e

Dr. Gerardo Romero Altamirano
Secretario de Desarrollo Urbano

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN II Y V, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I Y II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 8, 10, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIONES II, III, 145, 146, 165, 184, 186, 188, 190, 226, 242, 245, 246, DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 14, 22 Y 55 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 22 DE OCTUBRE DE 2024, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE VIALIDADES QUE ESTEN DENTRO O FUERA DE FRACCIONAMIENTOS AUTORIZADOS.

CONSIDERANDOS

1. El artículo 115, fracciones II y V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los municipios tienen personalidad jurídica y gestionan su patrimonio. En este mismo artículo, la fracción V, incisos a) y d), les otorga la facultad de formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar el uso del suelo dentro de su territorio, en ejercicio de su autonomía, los municipios también pueden establecer mecanismos para promover el ordenamiento y el uso equitativo y racional del suelo.
2. El artículo 30, fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro señala que los ayuntamientos pueden aprobar reglamentos y disposiciones administrativas dentro de su jurisdicción para organizar la administración pública asegurar la participación ciudadana.
3. El artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro menciona que sus disposiciones son de orden público e interés social, y el artículo 2 del mismo Código indica que se consideran de utilidad pública las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios. Por su parte, el artículo 8 del ordenamiento legal en cita, señala que los Municipios son responsables de planear y ordenar el uso del suelo y el desarrollo integral del territorio.
4. En virtud de lo anterior, el H. Ayuntamiento de Querétaro, en Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada el 12 de septiembre de 2024, aprobó el "Acuerdo por el que se autoriza la reestructura de la Administración Pública Municipal", mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Sostenible cambia de denominación a la Secretaría de Desarrollo Urbano, así como el transitorio tercero, que establece que entrará en vigor el 1 de octubre de 2024.
5. Mediante acuerdo de Cabildo de fecha **22 de octubre de 2024**, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega facultades al Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano.
6. De lo anterior se colige que la **Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro**, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo denominado **Asignación de Nomenclatura de vialidad**, conforme lo establecido en el Acuerdo de Cabildo mencionado en el presente considerando.
7. Que mediante escrito, presentado por el **Arq. Santiago Zendejas Urquiza en representación de la empresa Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V.**, en la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, se solicitó la asignación de nomenclatura de un tramo de vialidad perteneciente al fraccionamiento Los Robles ubicado en la zona conocida como Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, colindante al Este del predio propiedad de su representada identificado con clave catastral 140100131742109, la cual tiene una superficie de 1,364.44 m² y una sección de 10.00 metros de ancho, de los cuales 8.00 metros corresponden al arroyo vehicular y 2.00 metros de banquetta y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

ANTECEDENTES

1. Mediante escritura pública número 10,465 de fecha veintiocho de julio del año dos mil, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Lois Rodríguez, Titular de la Notaria número 9 nueve de esta Ciudad, y cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Pública de la Propiedad de esta Ciudad en el Folio Real número 103925/1 ciento tres mil novecientos veinticinco diagonal uno, de fecha Diciembre siete del año dos mil, los señores José Oleszcovski Wasserteil y Vicente Naves Ramos, en su carácter de apoderados legales de la Sociedad Mercantil denominada "DRT-PULTE", Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, adquirieron el predio identificado como "Inmueble 2" dos, ubicado en Avenida Pie de la Cuesta, esquina con Avenida Eurípides (Eje Norte), del área urbana conocida como "Centro Norte", en la Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro, con una superficie total de 66,142.342 m² y las siguientes medidas y colindancias descritas en dicho instrumento que se dan por reproducidas como si a la letra se insertasen.
2. Mediante escritura número 100, de fecha treinta y uno de mayo, otorgada ante el suscrito Notario, se hizo constar, entre otros, la Protocolización del Acuerdo tomado en la Sesión de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, Estado de Querétaro Arteaga, celebrada con fecha veintidós de Mayo del año dos mil uno, referente a la aprobación

de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento "LOS ROBLES", Delegación Epigmenio González, en esta Ciudad, así como del Plano Autorizado 1 de 1, "DUV-1633/00", que contiene el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, respecto del predio descrito en el antecedente que precede, y del cual forma parte el tramo de vialidad con una superficie de 1,364.44 m² y una sección de 10.00 metros de ancho, de los cuales 8.00 metros corresponden al arroyo vehicular y 2.00 metros de banqueta, sin que se indique nomenclatura de dicha vialidad.

3. Dentro del Acuerdo mencionado en el antecedente que precede, en el Acuerdo Quinto se indica –*"El fraccionador deberá transmitir a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada, por concepto de vialidades la superficie de 4,519.04 m², en un plazo no mayor de 30 días contados a partir de la publicación del presente Acuerdo..."*.
4. Mediante Escritura Pública 190 de fecha 27 veintisiete días del mes de junio del año 2001, ante la Fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Pública Número 35 Treinta y Cinco, de la demarcación Notarial de Querétaro, los señores José Oleszcovski Wasserteil y Vicente Naves Ramos, en su carácter de apoderados legales de la Sociedad Mercantil denominada "DRT-PULTE", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, **formalizaron la donación a título gratuito**, en favor del MUNICIPIO DE QUERÉTARO, en cumplimiento a los Acuerdos de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, Estado de Querétaro Arteaga, tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha veintidós de Mayo del dos mil uno, respecto del Fraccionamiento denominado "Los Robles", Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro Arteaga, que se ubica en terrenos de su propiedad. Siendo objeto de la formalización de la donación a título gratuito consignados en el instrumento antes señalado, el área destinada a equipamiento urbano, las áreas verdes y cuatro áreas destinadas para vialidad dentro de las cuales se encuentra la vialidad materia del presente Acuerdo, la cual cuenta con una superficie de 1,364.44 m² y una sección de 10.00 metros de ancho, de los cuales 8.00 metros corresponden al arroyo vehicular y 2.00 metros de banqueta.
5. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2004, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado "Los Robles", ubicado en Avenida Pie de la Cuesta esquina Avenida Eurípides, en la zona conocida como Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad. Acuerdo que fue publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", por primera vez el día 25 de febrero de 2005, Tomo CXXXVIII, No. 10; y por segunda ocasión el 4 de marzo de 2005, Tomo CXXXVIII, No. 12, en cumplimiento al Transitorio Primero de dicho Acuerdo.
6. Toda vez que las obras de urbanización del fraccionamiento "Los Robles" sólo contemplaban la construcción de la banqueta ubicada en la colindancia Este de la vialidad materia del presente Acuerdo, con un ancho de 2.00 metros, previo al desarrollo de cualquier proyecto dentro del predio con clave catastral 140100131742109 o bien cualquier fracción que se derive del mismo en colindancia con dicha vialidad, deberá contemplar una franja de 2.00 metros de ancho como mínimo destinada para banqueta en su colindancia con la vialidad materia del presente Acuerdo, la cual deberá desprender del polígono de propiedad, ejecutar su construcción manteniendo las características físicas, constructivas y niveles actuales de las banquetas existentes, y transmitirla a favor del Municipio de Querétaro, respetando un arroyo vehicular de 8.00 metros.
7. Referente a la nomenclatura propuesta por esta Secretaría para el tramo de vialidad perteneciente al fraccionamiento Los Robles ubicado en la zona conocida como Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad con una superficie de 1,364.44 m², es la siguiente:

- **Condesa Isabel Josefa Chacón**

Verificando en los archivos de la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias que la nomenclatura propuesta se incorpora a la estructura vial de la zona y es continuidad de una sección vial ya autorizada, por lo que se considera factible la nomenclatura propuesta.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. La Secretaría de Desarrollo Urbano **AUTORIZA la asignación de nomenclatura** para un tramo de vialidad perteneciente al fraccionamiento Los Robles ubicado en la zona conocida como Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, la cual cuenta con una superficie de 1,364.44 m² y una sección de 10.00 metros de ancho, de los cuales 8.00 metros corresponden al arroyo vehicular y 2.00 metros de banqueta.

SEGUNDO. Toda vez que las obras de urbanización del fraccionamiento "Los Robles" sólo contemplaban la construcción de la banqueta ubicada en la colindancia Este de la vialidad materia del presente Acuerdo, con un ancho de 2.00 metros, previo al desarrollo de cualquier proyecto dentro del predio con clave catastral 140100131742109 o bien cualquier fracción que se derive del mismo en colindancia con dicha vialidad, deberá contemplar una franja de 2.00 metros de ancho como mínimo destinada para banqueta en su colindancia con la vialidad materia del presente Acuerdo, la cual deberá desprender del polígono de propiedad, ejecutar su construcción manteniendo las características físicas, constructivas y niveles actuales de las banquetas existentes, y transmitirla a favor del Municipio de Querétaro, respetando un arroyo vehicular de 8.00 metros.

TERCERO. De acuerdo a la petición recibida en esta Secretaría de Desarrollo Urbano y de acuerdo al fin de beneficio público que motiva la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, el cual señala que están exentos del pago de impuestos, derechos y contribuciones especiales el Estado, la Federación y los Municipios, a menos que su actividad no corresponda a funciones de derecho público, se considera libre del pago de derechos por la emisión del Dictamen Técnico que autoriza la asignación de nomenclatura, para un tramo de vialidad perteneciente al fraccionamiento Los Robles ubicado en la zona conocida como Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, la cual cuenta con una superficie de 1,364.44 m² y una sección de 10.00 metros de ancho, de los cuales 8.00 metros corresponden al arroyo vehicular y 2.00 metros de banqueta.

Es responsabilidad de los solicitantes dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo, en tiempo y forma.

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias a que notifique lo anterior a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Dirección de Asuntos Inmobiliarios, Dirección Jurídica y Consultiva del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Arq. Santiago Zendejas Urquiza en representación de la empresa Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V..

Querétaro, Qro., a 4 de marzo del 2026.
A t e n t a m e n t e

Dr. Gerardo Romero Altamirano
Secretario de Desarrollo Urbano
del Municipio de Querétaro

Secretaría de Servicios Públicos Municipales
Dirección de Aseo y Alumbrado Público
Oficio: SSPM/DAAP/1424/2025
Asunto: Dictamen Técnico Aprobado

Santiago de Querétaro, Qro., a 27 de noviembre del 2025

M. en D. Jesús Roberto Franco González
Secretario del H. Ayuntamiento
P r e s e n t e

Con fundamento en lo dispuesto al Artículo 8 Fracción IX, Artículo 10 Fracciones I, III, VII y VIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales de Querétaro; en los numerales 6 apartados 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del Manual de Proyectos y Obras de Alumbrado Público del Municipio de Querétaro y en el **Reglamento para la Entrega-Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro** publicado en la **Gaceta Oficial No. 11 Año I del 14 de marzo del 2025**, informo a usted que, se procedió con la **revisión física en campo**, correspondiente a:

Colonia o Vialidad	Delegación	Observaciones
<u>Fraccionamiento Rancho San Pedro 2</u>	Félix Osores Sotomayor	Derivado de la revisión del expediente, se valida que cumple con lo establecido en el Reglamento para la Entrega Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro en el Artículo 15 Fracción I Inciso a).

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

A t e n t a m e n t e
“Querétaro con Futuro”

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

Secretaría de Servicios Públicos Municipales
Dirección de Aseo y Alumbrado Público
Oficio: SSPM/DAAP/1425/2025
Asunto: Dictamen Técnico Aprobado

Santiago de Querétaro, Qro., a 27 de noviembre del 2025

M. en D. Jesús Roberto Franco González
Secretario del H. Ayuntamiento
P r e s e n t e

Con fundamento en lo dispuesto al Artículo 8 Fracción IX, Artículo 10 Fracciones I, III, VII y VIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales de Querétaro; en los numerales 6 apartados 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del Manual de Proyectos y Obras de Alumbrado Público del Municipio de Querétaro y en el **Reglamento para la Entrega-Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro** publicado en la **Gaceta Oficial No. 11 Año I del 14 de marzo del 2025**, informo a usted que, se procedió con la procedió con la **revisión física en campo**, correspondiente a:

Colonia o Vialidad	Delegación	Observaciones
<u>Fraccionamiento Rancho San Pedro 3</u>	Félix Osoreo Sotomayor	Derivado de la revisión del expediente, se valida que cumple con lo establecido en el Reglamento para la Entrega Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro en el Artículo 15 Fracción I Inciso a) .

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

A t e n t a m e n t e
“Querétaro con Futuro”

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, relativo a la autorización de la **Denominación del Fraccionamiento, la Nomenclatura de Vialidades, la Lotificación y la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Venta Provisional de Lotes**.

7. Mediante escrito de fecha 02 de marzo de 2026, dirigido al Dr. Gerardo Romero Altamirano, Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el C. Miguel Ángel Dib Sánchez, Representante de Grupo Ralama Inmobiliaria", S.A de C.V., en su calidad Fideicomitente "B" y Fideicomisario "B", **solicitó:**

- **La Modificación al Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el EXP. 10/2024 de fecha 30 de mayo de 2024**, mediante el cual se autorizó la Denominación del Fraccionamiento, Nomenclatura de las Vialidades, Autorización de la Lotificación y la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento. Lo anterior, con el objeto de ratificar las superficies que conforman el polígono, debido a errores en la cuantificación en las tablas de superficies generales, así como la aclaración del número de viviendas conforme al Dictamen de Uso de Suelo.
- **La Venta Provisional de Lotes** del Fraccionamiento denominado **"Ex Hacienda El Paraíso"**, ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121955001 y una superficie de 30,440.299 m², que en adelante se denominará como **"EL PREDIO"**.

ANTECEDENTES

1. Mediante **Escritura Pública número 214,511 de fecha 27 de mayo de 2004**, ante la fe del Lic. Gonzalo M. Ortiz Blanco, Titular de la Notaría número 98 del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número 6 de la que es Titular el Lic. Fausto Rico Álvarez, instrumento inscrito ante el Registro Público de Comercio del Estado de México, bajo la partida número 401 del volumen IX de fecha 11 de agosto de 2004, se **hace constar el Contrato de Sociedad por el que se constituye "Grupo Ralama Inmobiliaria", Sociedad Anónima de Capital Variable**, que otorgan los señores Miguel Ángel Dib Sánchez, José Ramón Hernández García, Rubén Adán Gordillo Estrada y Sara Fabiola Tovar de la Mora.

2. Mediante **Escritura Pública número 97,044 de fecha 25 de octubre de 2018**, ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7 de este Partido Judicial y su Distrito, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00169778/0013 de fecha 05 de diciembre de 2018, se hace constar el **contrato de fideicomiso inmobiliario y de administración número 85100834**, que celebran:

- a) Primera parte Luz María Fernández Durán y Luis Gerardo de la Garza Pedraza, en su calidad de Fideicomitentes "A".
- b) Segunda parte los señores José Guadalupe de la Garza Pedraza y Luis Gerardo Helguera Ugalde, en su calidad de Fideicomitentes y Fideicomisarios "A", a quienes en los sucesivos se les denominará indistintamente como Fideicomitentes "A" y Fideicomisarios "A".
- c) Tercera parte la sociedad mercantil denominada "Grupo Ralama Inmobiliaria", S.A de C.V., en su calidad Fideicomitente "B" y Fideicomisario "B", representados por el señor Miguel Ángel Dib Sánchez.
- d) Cuarta parte el Banco Inmobiliario Mexicano, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario y/o la Fiduciaria, representado por los Licenciados José de Jesús Camarena Tavera y Alejandro del Razo Padilla.
- e) Y de última parte con el carácter de depositario el señor **Miguel Ángel Dib Sánchez, en lo sucesivo se le denominará el Depositario del terreno rústico conocido como parte de la Fracción VI de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Epigmenio González, con una superficie de 31,960.00 m².**

3. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, emitió mediante **oficio DDU/COU/FC/2800/2021 de fecha 27 de mayo de 2021**, el **Alineamiento Vial** para **"EL PREDIO"**.

4. La Comisión Federal de Electricidad, mediante **oficio DP619/21 de fecha 12 de agosto de 2021**, emitió la **Factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica** para **"EL PREDIO"**.

5. La Dirección de Planeación y Construcción Hidráulica y Pluvial, adscrita a la Subcoordinación de Infraestructura de la Comisión Estatal de Infraestructura, emitió mediante **oficio CEI/SI/DPCH/033/2022 de fecha 13 de enero de 2022**, la **validación del Estudio Hidrológico** para **"EL PREDIO"**.

6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **folio SEDESU/088/2022 de fecha 03 de marzo de 2022**, autorizó en materia de **Impacto Ambiental, única y exclusivamente para la construcción y operación en una superficie de 23,698.30 m², para 175 viviendas, vialidades, área verde, y una zona de conservación de 8,261.70 m²**, quedando un total para el proyecto de 31,960.00 m² y que se refiere a las medidas que mitigan los impactos ambientales y que obliga al cumplimiento de las mismas, con una vigencia de 2 años contados a partir de la recepción del presente, para **"EL PREDIO"**.

7. La Secretaría de Movilidad, emitió mediante **oficio SEMOV/221/2022, folio referencia SEMOV*1342-2022/21-24 de fecha 07 de marzo de 2022**, el **Dictamen de Impacto en Movilidad**, para **"EL PREDIO"**.

8. La Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas, emitió el **Deslinde Catastral con folio número DC2022042 de fecha 24 de octubre de 2022**, resultando una superficie de 30,440.299 m² para **"EL PREDIO"**.

9. Mediante **Escritura Pública número 1,054 de fecha 24 de marzo de 2023**, ante la fe del Lic. Héctor César Jiménez Arreola, Notario Titular de la Notaría Pública número 62 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00169778/0019, de fecha 17 de mayo de 2023, se hace constar la **protocolización del Deslinde Catastral con folio DC2022042 de "EL PREDIO"**.

10. La Secretaría de Finanzas, emitió el pago del **Impuesto Predial**, mediante recibo número Z-3769430 de fecha **20 de julio de 2023** de **"EL PREDIO"**.

11. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio VE/01098/2023 con número de Expediente QR-004-20-D de fecha 17 de agosto de 2023**, emitió la **factibilidad de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 191 viviendas**, con una prórroga de vigencia de 180 días hasta el día 16 de febrero de 2024, para **"EL PREDIO"**.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el **Dictamen de Uso de Suelo número DUS202310553 de fecha 09 de octubre de 2023**, para ubicar ciento setenta (170) viviendas en **"EL PREDIO"**.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el Visto Bueno de Lotificación, mediante oficio **DDU/COU/FC/657/2024 de fecha 16 de abril de 2024** para el Fraccionamiento.

14. Mediante **Acuerdo identificado con el Expediente número EXP. - 10/24 de fecha 30 de mayo de 2024**, se autorizó la Denominación del Fraccionamiento, Nomenclatura de la Vialidad, Autorización de la Lotificación y la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento.

15. Para dar **cumplimiento** a los **Acuerdos Quinto, Sexto, Octavo** del Expediente identificado con el número **EXP.- 10/24 de fecha 30 de mayo de 2024**, el Desarrollador presenta:

QUINTO. La Secretaría de Finanzas emitió los recibos por el pago de los Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico, por los conceptos de:

- Recibo Oficial No. Z-3917844 de fecha 31 de julio de 2024, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico por los Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-3917841 de fecha 31 de julio de 2024, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico por los Derechos de Supervisión del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-4078436 de fecha 27 de agosto de 2024, por los Impuestos por la Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-4078435 de fecha 27 de agosto de 2024, por los Impuestos por la Superficie Reserva del Propietario del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-3917842 de fecha 31 de julio de 2024, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Lotificación del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-39178423 de fecha 31 de julio de 2024, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-3917840 de fecha 31 de julio de 2024, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico por los Derechos de Denominación del Fraccionamiento.

OCTAVO.

- La Coordinación de Protección Civil, autorizó el Dictamen Previo de Obra número CMPC/DPO/409/2024 de fecha 23 de octubre de 2024, folio interno CMPC/4097/2024, para **"EL PREDIO"**.
- La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DAAP/1082/2025 de fecha 02 de octubre de 2025, autorizó el proyecto de alumbrado público con una vigencia de 2 años a partir de la fecha de emisión, para **"EL PREDIO"**.
- La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DMAVI/1086/2025 de fecha 03 de octubre de 2025, autorizó el proyecto de áreas verdes y sistema de riego con una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de emisión para **"EL PREDIO"**.
- La Comisión Estatal de Aguas, mediante planos sellados con folio 25-238, Expediente QR-004-20-D de fecha 06 de octubre de 2025, emitió el proyecto para la red de agua potable, alcantarillado sanitario y redes internas de la Etapa 1 de **"EL PREDIO"**, con vigencia de aprobación al 06 de octubre de 2026.

TRANSITORIO PRIMERO. Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, la primera de fecha 03 de septiembre de 2024, Año III, No. 79, Tomo I, la segunda de fecha 17 de septiembre de 2024, Año III, No. 80, Tomo I, publicaciones en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", la primera Tomo CLVII de fecha 11 de octubre de 2024, No. 97 y la segunda Tomo CLVII de fecha 18 de octubre de 2024, No. 98.

16. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, emitió mediante **oficio SDU/DAFI/DTFYC/844/2025 de fecha 06 de febrero de 2025**, el **avance de las obras de urbanización** de **"EL PREDIO"**.

*Una vez que personal adscrito a la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento denominado Ex Hacienda El Paraíso, cuenta con un avance estimado de **46.58%** 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 **\$3,881,058.08** (Tres millones ochocientos ochenta y un mil cincuenta y ocho pesos 08/100 M.N.) **correspondiente al 53.42 % de obras pendientes por realizar.***

17. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **folio SEDESU/SSMAe/0731/2025 de fecha 30 de septiembre de 2025**, otorgó la ampliación de vigencia en materia de **Impacto Ambiental**, con vigencia de 1 año contado a partir de la recepción del documento, para **"EL PREDIO"**.

18. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio VE/1414/2025 con número de Expediente QR-004-20-D de fecha 09 de diciembre de 2025**, emitió la prórroga de vigencia de

factibilidad de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 191 viviendas, con una vigencia de 6 meses hasta el día 09 de junio de 2026, para "EL PREDIO".

19. La Secretaría de Desarrollo Urbano, emitió el **Resello de Planos del Fraccionamiento** mediante oficio **SDU/DAFI/DTFC/030/2026 de fecha 12 de febrero de 2026**, debido a errores en la cuantificación en las tablas de superficies, así como la aclaración del número de viviendas conforme al Dictamen de Uso de Suelo (170 viviendas); lo anterior, toda vez que se duplicó la cuantificación de las superficies de la Etapa 1 correspondientes a:

- "ÁREA DE RESTRICCIÓN" de 77.60 m², misma que también estaba contenida en la cuantificación de la superficie "HABITACIONAL", y que suma un total de 5,375.67 m²;
- Superficies de "RESERVA DEL PROPIETARIO" de 28.52 m² y 4.86 m², y "DONACIÓN ÁREA VERDE" de 126.39 m², mismas que también estaban contenidas en la cuantificación de la superficie de "VIALIDADES", y que sumaban un total de 2,768.95 m²;
- "ÁREA DE RESTRICCIÓN" de 77.60 m² como "DONACIÓN ÁREA VERDE 2".
- "RESERVA DEL PROPIETARIO" de 28.52 m² ahora señalada como manzana 2 de la Etapa 1 por observaciones de la Dirección de Catastro.

Derivado de lo anterior, se realizan los ajustes quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES				
FRACCIONAMIENTO "EX HACIENDA EL PARAÍSO"				
EXP.- 10/ 2024 DE FECHA 30-MAYO-2024				
USO	(M2)	%	NO. LOTES	NO. VIV.
HABITACIONAL	16,029.59	52.66%	4	176
ÁREA DE AFECTACIÓN	1,001.97	3.29%	1	0
ÁREA DE CONSERVACIÓN	8,269.95	27.17%	1	0
ÁREA VERDE Y RECREACIÓN	2,369.81	7.79%	1	0
VIALIDADES	2,768.95	9.10%	0	0
TOTAL	30,440.27	100.00%	7	176

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES				
FRACCIONAMIENTO "EX HACIENDA EL PARAÍSO"				
MODIFICACIÓN				
USO	(M2)	%	NO. LOTES	NO. VIV.
HABITACIONAL	15,952.001	52.404%	4	170
RESERVA DEL PROPIETARIO	33.386	0.110%	2	0
DONACIÓN ÁREA VERDE	204.016	0.670%	2	0
ÁREA DE AFECTACIÓN	1,001.977	3.292%	1	0
ÁREA DE CONSERVACIÓN	8,269.953	27.168%	1	0
ÁREA VERDE Y RECREACIÓN	2,369.811	7.785%	1	0
VIALIDAD	2,609.155	8.571%	0	0
TOTAL	30,440.299	100.00%	11	170

ETAPA 1 MZA 1					
EXP.- 10/ 2024 DE FECHA 30-MAYO-2024					
# LOTE	USO	(M2)	NO. LOTES	%	NO. VIV
1	RESERVA DEL PROPIETARIO	28.52	1	0.51%	0
2	RESERVA DEL PROPIETARIO	4.86	1	0.09%	0
3	ÁREA DE RESTRICCIÓN	77.60	1	1.38%	0
4	HABITACIONAL	5,375.67	1	95.74%	45
5	DONACIÓN ÁREA VERDE	126.39	1	2.28%	0
TOTAL ETAPA 1 MZA 1		5,613.04	5	100.00%	45

ETAPA 1 MZA 1					
MODIFICACIÓN					
# LOTE	USO	(M2)	%	NO. LOTES	NO. VIV
1	HABITACIONAL	5,298.075	65.278%	1	45
2	DONACIÓN ÁREA VERDE 1	126.411	1.558%	1	0
3	RESERVA DEL PROPIETARIO 1	4.867	0.060%	1	0
4	DONACIÓN ÁREA VERDE 2	77.605	0.956%	1	0
	VIALIDAD	2,609.155	32.148%	0	0
TOTAL ETAPA 1 MZA 1		8,116.113	100.000%	4	45

ETAPA 1 MZA 2					
MODIFICACIÓN					
# LOTE	USO	(M2)	%	NO. LOTES	NO. VIV
1	RESERVA DEL PROPIETARIO 2	28.519	100.00%	1	0
TOTAL ETAPA 1 MZA 2		28.519	100.00%	1	0

ETAPA 2 MZA 2					
EXP.- 10/ 2024 DE FECHA 30-MAYO-2024					
# LOTE	USO	(M2)	NO. LOTES	%	NO. VIV
1	HABITACIONAL	6,881.36	1	100.00%	50
TOTAL ETAPA 2 MZA 2		6,881.36	1	100.00%	50

ETAPA 2 MZA 1					
MODIFICACIÓN					
# LOTE	USO	(M2)	%	NO. LOTES	NO. VIV
1	HABITACIONAL	6,881.361	100.00%	1	50
TOTAL ETAPA 2 MZA 1		6,881.361	100.00%	1	50

ETAPA 3 MZA 3					
EXP.- 10/ 2024 DE FECHA 30-MAYO-2024					
# LOTE	USO	(M2)	NO. LOTES	%	NO. VIV
1	HABITACIONAL	2,150.77	1	100.00%	37
TOTAL ETAPA 3 MZA 3		2,150.77	1	100.00%	37

ETAPA 3 MZA 1					
MODIFICACIÓN					
# LOTE	USO	(M2)	%	NO. LOTES	NO. VIV
1	HABITACIONAL	2,150.768	100.00%	1	37
TOTAL ETAPA 3 MZA 1		2,150.768	100.00%	1	37

ETAPA 4 MZA 4					
EXP.- 10/ 2024 DE FECHA 30-MAYO-2024					
# LOTE	USO	(M2)	NO. LOTES	%	NO. VIV
1	HABITACIONAL	1,621.79	1	100.00%	44
TOTAL ETAPA 4 MZA 4		1,621.79	1	100.00%	44

ETAPA 4 MZA 1					
MODIFICACIÓN					
# LOTE	USO	(M2)	%	NO. LOTES	NO. VIV
1	HABITACIONAL	1,621.797	100.00%	1	38
TOTAL ETAPA 4 MZA 1		1,621.797	100.00%	1	38

ETAPA 5 MZA 5					
EXP.- 10/ 2024 DE FECHA 30-MAYO-2024					
# LOTE	USO	(M2)	NO. LOTES	%	NO. VIV
1	ÁREA DE AFECTACIÓN	1,001.977	1	8.61%	0
2	ÁREA DE CONSERVACIÓN	8,269.95	1	71.04%	0
3	ÁREA VERDE Y RECREACIÓN	2,369.81	1	20.36%	0
TOTAL ETAPA 5		11,641.73	3	100.00%	0

ETAPA 5 MZA 1					
MODIFICACIÓN					
# LOTE	USO	(M2)	%	NO. LOTES	NO. VIV
1	ÁREA DE AFECTACIÓN	1,001.977	8.607%	1	0
2	ÁREA DE CONSERVACIÓN	8,269.953	71.037%	1	0
3	ÁREA VERDE Y RECREACIÓN	2,369.811	20.356%	1	0
TOTAL ETAPA 5 MZA 1		11,641.741	100.000%	3	0

20. En cumplimiento al antecedente 16, el Desarrollador presentó con **fecha 12 de marzo de 2026** la **Póliza de Fianza número BKY-0547-0273692** de fecha 01 de octubre de 2025, por un monto que corresponde a la cantidad de \$3,881,058.08 08/100 M.N.), para garantizar la ejecución y conclusión de obras pendientes por realizar, correspondiente al 53.42%, misma que se validó mediante oficio **SDU/DAFI/DTFYC/0224/2026 de fecha 12 de marzo de 2026**.

21. La Secretaría de Finanzas, emitió el pago del **Impuesto Predial**, mediante recibo número Z-6512066 de fecha **13 de marzo de 2026** de "EL PREDIO".

22. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2026 y los artículos 146 y 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio, lo siguiente:

22.1. Los servicios prestados al Dictamen Técnico por el ajuste de medidas, modificando el Acuerdo de Cabildo de fecha 30 de mayo de 2024, la cantidad de **\$6,586.96** (Seis mil quinientos ochenta y seis pesos 96/100 M.N.).

22.2. Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento, la cantidad de **\$6,586.96** (Seis mil quinientos ochenta y seis pesos 96/100 M.N.).

MEDIANTE OFICIO NÚMERO SAY/0521/2026 DE FECHA 20 DE MARZO DE 2026, SE INFORMA QUE EN ESTA MISMA FECHA LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, LLEVARON A CABO LA REUNIÓN DE TRABAJO EN LA QUE, POR UNANIMIDAD DE VOTOS, AUTORIZARON EL SIGUIENTE ASUNTO:

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN DEL ACUERDO EN EL QUE SE AUTORIZÓ LA DENOMINACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, NOMENCLATURA DE LAS VIALIDADES, AUTORIZACIÓN DE LA LOTIFICACIÓN Y LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO EX HACIENDA EL PARAISO DE FECHA 30 DE MAYO DE 2024 Y LA VENTA PROVISIONAL DE LOTES DE LA ETAPA 1 DEL FRACCIONAMIENTO, DELEGACIÓN MUNICIPAL EPIGMENTIO GONZÁLEZ.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano, **Autoriza** que se le otorgue al C. Miguel Ángel Dib Sánchez, Representante de Grupo Ralama Inmobiliaria", S.A de C.V., en su calidad Fideicomitente "B" y Fideicomisario "B", la **Modificación al Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el EXP. 10/2024 de fecha 30 de mayo de 2024**, mediante el cual se autorizó la Denominación del Fraccionamiento, Nomenclatura de las Vialidades, Autorización de la Lotificación y la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento. Lo anterior, con el objeto de ratificar las superficies que conforman el polígono, debido a errores en la cuantificación en las tablas de superficies generales, así como la aclaración del número de viviendas conforme al Dictamen de Uso de Suelo.

Prevalecen las obligaciones (Acuerdos y Transitorios) contraídas en el Acuerdo de Delegación de Facultades señalado en el párrafo anterior inmediato.

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano, **Autoriza** que se le otorgue al C. Miguel Ángel Dib Sánchez, Representante de "Grupo Ralama Inmobiliaria, S.A de C.V.", en su calidad Fideicomitente "B" y Fideicomisario "B", **la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1** del Fraccionamiento.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, señalada en el EXP.- 10/2024 de fecha 30 de mayo de 2024.

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2026, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto del Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Modificación al Acuerdo de Cabildo de fecha 30 de mayo de 2024 el monto indicado **Antecedente 22.1**, por concepto de los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento el monto indicado en el **Antecedente 22.2**, mismos que deben ser cubiertos en el plazo de los 15 días posteriores a la autorización del presente documento. Una vez hecho el pago, el Desarrollador debe remitir copia simple del comprobante de pago a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal.

CUARTO. Para cumplir con lo establecido en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, **por concepto de Donación Área Verde una superficie de 204.016 m², por concepto de Área Verde y Recreación una superficie de 2,369.811 m² y por concepto de Vialidad una superficie de 2,609.155 m²**, como se señala en la tabla de superficies generales, del Considerando 17 del presente Estudio Técnico, debiendo coordinarse con la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro y la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro.

QUINTO. Para trámites relativos a cualquiera de las Etapas subsecuentes, debe presentar lo siguiente:

- Cumplir con el 10% de donación de acuerdo al artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para lo cual resta una superficie de 470.202 m² correspondiente al 1.545%.
- Ratificación del Estudio Hidrológico, emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura.
- Proyecto autorizado de drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.
- Estudios Geotécnicos.

SEXTO. En las áreas de afectación y conservación, dadas sus características no se podrá edificar, construir o cambiar de destino a uso de suelo urbanizable, de conformidad con lo establecido en la Manifestación de Impacto Ambiental.

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

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

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

DÉCIMO. 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.

DÉCIMO PRIMERO. 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; deben ser autorizadas previamente por el Municipio, de conformidad con el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

DÉCIMO TERCERO. 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. Así mismo, la publicidad debe contener los datos y fecha de autorización de la Venta de Lotes, de conformidad con el artículo 201 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias o a esta Secretaría de Desarrollo Urbano; a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento, Delegación Epigmenio González y al C. Miguel Ángel Dib Sánchez, Representante de Grupo Ralama Inmobiliaria", S.A de C.V., en su calidad Fideicomitente "B" y Fideicomisario "B".

Querétaro, Querétaro, a 26 de marzo de 2026
A t e n t a m e n t e

Dr. Gerardo Romero Altamirano
Secretario de Desarrollo Urbano

SIN TEXTO

ACUERDO NO. AG/SF/09/2026

MTRO. CARLOS ALEJANDRO LEÓN GONZÁLEZ, SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, con fundamento en los artículos 31 fracción IV y 115 fracciones I, II y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 2, 3, 48 fracciones II, IV y XXVI, 102 fracción III y 103, 104 y 105, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 8 fracción VII, 10 fracción II, 24, 25, 50 fracciones I y III y 51, del Código Fiscal del Estado de Querétaro; 2, 5, 11, 12, 15, 16, 27 al 29, 175 y 179, de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; 14, 49 fracción VI, 50 fracción XIII y Décimoprimer transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2026 y demás correlativos de las Leyes de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., de ejercicios fiscales anteriores; 1, 2, 4 fracción I, 5 fracción IV y 28, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, de fecha 29 de octubre de 2024 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 06 de diciembre de 2024; se emite el presente acuerdo:

CONSIDERANDOS

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

XIII.- Que, el artículo 14 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio

Fiscal 2026 y correlativos de las Leyes de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., de ejercicios fiscales anteriores, así como los diversos 27 al 29, de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro disponen que son sujetos obligados al pago **del impuesto predial**, quien funja como titular catastral dentro de los padrones catastrales municipales, los titulares del derecho de propiedad y de propiedad en condominio, los titulares del derecho de copropiedad y de copropiedad en condominio, quienes serán considerados como un solo sujeto; los poseedores y coposeedores, quienes serán considerados como un solo sujeto; el fideicomitente que conserve la posesión o el fiduciario, mientras éste último no transmita la propiedad en ejecución del fideicomiso, los propietarios de las construcciones ubicadas en zonas urbanas ejidales, los propietarios de las construcciones ubicadas en fundos legales, el adquirente, cuando no sea poseedor, en caso de compra-venta con reserva de dominio, mientras ésta subsista; y el vendedor que no haya otorgado la posesión, en caso de compra-venta celebrada bajo condición, mientras ésta no se realice.

XIV.- Que, el artículo 49 fracción VI, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro Qro., para el Ejercicio Fiscal 2026, otorga la facultad al titular de la Secretaría de Finanzas, para que mediante resolución de carácter general, condone, exima u otorgue estímulos o beneficios fiscales, respecto al pago de contribuciones o aprovechamientos y sus accesorios.

XV.- Que, el artículo 50 fracción XIII, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2026, faculta al titular de la dependencia encargada de las finanzas públicas municipales para emitir mediante acuerdo administrativo, las disposiciones complementarias, que resulten necesarias en materia de beneficios y estímulos fiscales sobre impuesto predial.

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

Por lo que, como medida de apoyo, se acuerda que **durante los meses de abril a junio del ejercicio fiscal 2026**, se lleve a cabo de forma general la aplicación de descuentos en accesorios consistentes en multas y recargos para los contribuyentes del Municipio de Querétaro.

ACUERDO

PRIMERO. La contribución que será sujeta al beneficio fiscal que dispone el presente acuerdo, es el **impuesto predial**, prevista en el artículo 14, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2026 y correlativos de las Leyes de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., de ejercicios fiscales anteriores.

SEGUNDO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 175 y 179 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, 49 fracción VI, 50 fracción XIII y Décimoprimer transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2026 y numerales 1, 2, 4 fracción I, 5 fracción IV y 28, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, de fecha 29 de octubre de 2024 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 06 de diciembre de 2024, se autoriza que, de manera general se apliquen descuentos en los importes de **multas y recargos** de acuerdo a los porcentajes que se detallan a continuación:

Vigencia	Porcentaje de descuento	Contribución	Concepto
Abril	30%	Impuesto predial	Multas y recargos
Mayo	30%	Impuesto predial	Multas y recargos
Junio	30%	Impuesto predial	Multas y recargos

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

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

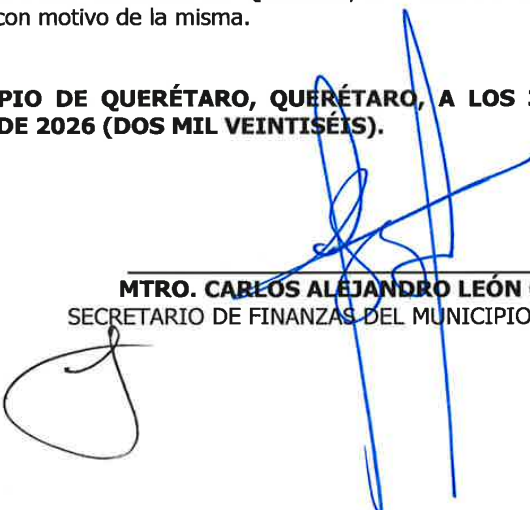
QUINTO. La interpretación del presente acuerdo para efectos fiscales corresponderá a la Dirección de Fiscalización de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro.

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

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

OCTAVO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se instruye a la Dirección de Fiscalización para que realice los trámites necesarios ante la Secretaría del Ayuntamiento respecto a la publicación del presente acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por los artículos 33 fracción III y 49 fracción III de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2026, en concatenación por lo establecido en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta del pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO, A LOS 30 (TREINTA) DÍAS DEL MES DE MARZO DE 2026 (DOS MIL VEINTISÉIS).


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



QUERÉTARO
MUNICIPIO

GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2024-2027