



GACETA MUNICIPAL

**JUNIO
2026**

**EZEQUIEL MONTES, QRO.
ADMINISTRACIÓN
2024 - 2027**



NÚMERO 5 ESPECIAL JUNIO 2026



SUMARIO:

1. ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZAN CAMBIOS DE USO DE SUELO DE DIVERSAS FRACCIONES DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN CAMINO REAL A CADEREYTA S/N, EN LA COMUNIDAD DE LOS PÉREZ, MUNICIPIO DE EZEQUIEL MONTES, QRO. CON CLAVE CATASTRAL 070 105 601 016 007, SIENDO DE HM-BJ A AT DE 43,434.76 M2; HM-BJ A AT DE 9,542.07 M2; HM-BJ A HM-MD DE 56,269.54 M2 Y DE AT Y PCCA A HM-MD DE 66,457.52 M2; ASÍ COMO LA RECEPCIÓN DEL 10% DEL ÁREA DE DONACIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO PROPIEDAD DE BANCO INVEX, S.A.I.B.M. INVEX GRUPO FINANCIERO, 5% PARA ÁREAS VERDES DENTRO DEL PREDIO A DESARROLLAR Y EL OTRO 5% MEDIANTE PERMUTA DE PREDIO Y/O PAGO EN EFECTIVO; Y SE AUTORIZA EL RECONOCIMIENTO DE UNA FRACCIÓN DE 6,708.26 M2. COMO VIALIDAD
2. ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA LA RECEPCIÓN DEL 10% DEL ÁREA DE DONACIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO PROPIEDAD DE GRUPO CCIMA, S.A. DE C.V. UBICADO EN FRACCIÓN DEL PREDIO RUSTICO DE LA EX HACIENDA LOS CHARCOS EN LA DELEGACIÓN DE VILLA PROGRESO DEL MUNICIPIO DE EZEQUIEL MONTES, CON NÚMERO DE CLAVE CATASTRAL 070402467416044, MEDIANTE PERMUTA DE PREDIO Y/O PAGO EN EFECTIVO; ASÍ COMO LA MODIFICACIÓN DEL HORIZONTE DE PLANEACIÓN DE LARGO PLAZO (2031-2050) A CORTO PLAZO (2023- 2027); Y SE AUTORIZA EL RECONOCIMIENTO DE LA VIALIDAD CONOCIDA COMO CAMINO REAL A SANTA ROSA- BERNAL



1. ACTA NÚMERO 61 ORDINARIA- Día 10 de junio del año 2026
 Punto número cuatro inciso c).- Acuerdo mediante el cual se autorizan cambios de uso de suelo de diversas fracciones del bien inmueble ubicado en Camino Real a Cadereyta s/n, en la comunidad de Los Pérez, Municipio de Ezequiel Montes, Qro. con clave catastral 070 105 601 016 007, siendo de HM-Bj a AT de 43,434.76 m2; HM-Bj a AT de 9,542.07 m2; HM-Bj a HM-Md de 56,269.54 m2 y de AT y PCCA a HM-Md de 66,457.52 m2; así como la recepción del 10% del área de donación del desarrollo inmobiliario propiedad de BANCO INVEX, S.A.I.B.M. INVEX GRUPO FINANCIERO, 5% para áreas verdes dentro del predio a desarrollar y el otro 5% mediante permuta de predio y/o pago en efectivo; y se autoriza el reconocimiento de una fracción de 6,708.26 m2. como vialidad.-

----- A C U E R D O : -----

MUNICIPIO DE EZEQUIEL MONTES, QRO.

El suscrito Ciudadano Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales, Secretario del Ayuntamiento de Ezequiel Montes, Qro., en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, hago constar y

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 (diez) de junio de 2026 (dos mil veintiséis), el H. Ayuntamiento de Ezequiel Montes, Qro., se aprobó el Acuerdo mediante el cual se autorizan cambios de uso de suelo de diversas fracciones del bien inmueble ubicado en Camino Real a Cadereyta s/n, en la comunidad de Los Pérez, Municipio de Ezequiel Montes, Qro. con clave catastral 070 105 601 016 007, siendo de HM-Bj a AT de 43,434.76 m2; HM-Bj a AT de 9,542.07 m2; HM-Bj a HM-Md de 56,269.54 m2 y de AT y PCCA a HM-Md de 66,457.52 m2; así como la recepción del 10% del área de donación del desarrollo inmobiliario propiedad de BANCO INVEX, S.A.I.B.M. INVEX GRUPO FINANCIERO, 5% para áreas verdes dentro del predio a desarrollar y el otro 5% mediante permuta de predio y/o pago en efectivo; y se autoriza el reconocimiento de una fracción de 6,708.26 m2. como vialidad, mismo que se transcribe a continuación:

Miembros del Ayuntamiento de Ezequiel Montes, Qro.

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 fracción IV, 3 fracciones I, IV, XVIII, 4, 5, 6, 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 18, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; corresponde al H. Ayuntamiento de Colón, Qro., conocer y resolver el Acuerdo mediante el cual se autorizan cambios de uso de



suelo de diversas fracciones del bien inmueble ubicado en Camino Real a Cadereyta s/n, en la comunidad de Los Pérez, Municipio de Ezequiel Montes, Qro. con clave catastral 070 105 601 016 007, siendo de HM-Bj a AT de 43,434.76 m²; HM-Bj a AT de 9,542.07 m²; HM-Bj a HM-Md de 56,269.54 m² y de AT y PCCA a HM-Md de 66,457.52 m²; así como la recepción del 10% del área de donación del desarrollo inmobiliario propiedad de BANCO INVEX, S.A.I.B.M. INVEX GRUPO FINANCIERO, 5% para áreas verdes dentro del predio a desarrollar y el otro 5% mediante permuta de predio y/o pago en efectivo; y se autoriza el reconocimiento de una fracción de 6,708.26 m². como vialidad, y;

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 fracción IV, 3 fracciones I, IV, XVIII, 4, 5, 6, 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.
2. Que el artículo 3 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano define a los usos de suelo como los fines particulares a que se podrán dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano.
3. Que el artículo 6 de la Ley General de referencia señala que en términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.
4. Que el artículo 47 de la Ley General citada menciona que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.
5. Que por su parte, los artículos 16 fracción III y 326 párrafo primero, del Código Urbano del Estado de Querétaro, establecen literalmente, lo siguiente:

Artículo 16. Corresponde a los MUNICIPIOS otorgar las LICENCIAS de CONSTRUCCIÓN y PERMISOS correspondientes, para lo cual tendrá las siguientes atribuciones: III.



Establecer los USOS Y DESTINOS de los inmuebles que se encuentren dentro del territorio municipal conforme a los programas sectoriales de desarrollo urbano;

Artículo 326. La autoridad competente podrá AUTORIZAR LA MODIFICACIÓN del uso de suelo de un PREDIO O DE UNA EDIFICACIÓN, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, PREVIO DICTAMEN TÉCNICO emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

6. Que los usos de suelo comprenden la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.
7. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47 y 48 fracción XLVII, LI del Reglamento Interno de la Administración Pública del Municipio de Ezequiel Montes, Qro., señala que la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de es la Dependencia encargada de regular de manera ordenada el crecimiento urbano municipal y aplicar las normas en materia de preservación y restauración el equilibrio ecológico verificando siempre la cuestión del beneficio al medio ambiente y elaborar y presentar al Ayuntamiento, en su caso, el dictamen de viabilidad correspondiente.
8. Que en fecha 03 de marzo de 2026, se recibió escrito emitido por el C. Pablo Mario Ross Neuhaus, en su carácter de Apoderado Legal de la Persona Moral Banco Invex, S.A. I.B.M., mediante el cual solicita la autorización y aceptación del área de donación mediante la permuta de predios y/o pago en efectivo, correspondiente a los tres condominios ubicados en Camino Real a Cadereyta S/N Col. Los Pérez del Municipio de Ezequiel Montes, Qro., con clave catastral 070105601016007 propiedad de mi representado, lo anterior siguiendo el procedimiento que la normatividad establece. Así mismo solicito el reconocimiento de la vialidad que se encuentra dentro del polígono del desarrollo, así como el cambio de uso de suelo del actual HM-Bj/CA/AT a HM-Md/HM-Md/AT todo ello con la finalidad de continuar con el proceso de regularización requerido por la autoridad municipal.
9. Mediante oficio número SAY/4378/2026 de fecha 04 de marzo de 2026, dirigido al TSU. Antonio Merced Montes, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, se solicitó se emitiera la opinión técnica que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el C. Pablo Mario Ross Neuhaus, en su carácter de Apoderado Legal de la Persona Moral Banco Invex, S.A. I.B.M., mediante el cual solicita la autorización y aceptación del área de donación mediante la permuta de predios y/o pago en efectivo, correspondiente a los tres condominios ubicados en Camino Real a Cadereyta S/N Col. Los Pérez del Municipio de Ezequiel Montes, Qro., con clave catastral 070105601016007 propiedad de mi representado, lo anterior siguiendo el procedimiento que la normatividad establece. Así mismo solicito el reconocimiento de



la vialidad que se encuentra dentro del polígono del desarrollo, así como el cambio de uso de suelo del actual HM-Bj/CA/AT a HM-Md/HM-Md/AT todo ello con la finalidad de continuar con el proceso de regularización requerido por la autoridad municipal.

10. Que con fecha 29 de mayo de 2026, se recibió en las oficinas de la Secretaria del Ayuntamiento, el oficio número DDUE/OFI-257/2026, emitido por el TSU. Antonio Merced Montes, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual remite la opinión Técnica número DDUE/OT-005/2026, misma que a continuación se plasma:



**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar
ADMINISTRACIÓN 2024 - 2027

DEPENDENCIA: DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
RAMO: ADMINISTRATIVO.
ASUNTO: VÍA ALCALCE AL OFICIO DDUE/OFI-257/2026.
OFICIO N°: DDUE/OFI-282/2026.

Ezequiel Montes, Qro., a 03 de Junio de 2026.

LCDO. SÓCRATES ALEJANDRO VALDÉS ROSALES.
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE EZEQUIEL MONTES, QUERÉTARO.
PRESENTE.

Por medio del presente y en alcance al oficio **DDUE/OFI-257/2026**, de fecha 20 de mayo de 2026, y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 46, 47 y 48 del Reglamento Interno de Administración Pública del Municipio de Ezequiel Montes, Querétaro., me permito anexar modificaciones a la **OPINIÓN TÉCNICA FACTIBLE**, en seguimiento a los acuerdos tomados en la Sesión de Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología., la cual tuvo verificativo el día lunes 01 de junio de la presente anualidad, en punto de las 10:00 a.m. en el Salón de Cabildo del Municipio de Ezequiel Montes, Qro.

Sin otro particular, me despido de Usted, quedando a sus órdenes para cualquier duda o aclaración al respecto, y al mismo tiempo le reitero mi agradecimiento y respeto personal e institucional.

**"UNIDOS PARA TRANSFORMAR"
ATENTAMENTE**


TSU. ANTONIO MERCED VELÁZQUEZ MONTES,
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DEL MUNICIPIO EZEQUIEL MONTES, QRO.



441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Belisario Domínguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes



**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar

DEPENDENCIA: DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
RAMO: ADMINISTRATIVO.
ASUNTO: OPINIÓN TÉCNICA.
OFICIO N°: DDUE/OT-005/2026.

Ezequiel Montes, Qro., a 20 de Mayo de 2026.

LCDO. SÓCRATES ALEJANDRO VALDÉS ROSALES.
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO
DE EZEQUIEL MONTES, QUERÉTARO.
P R E S E N T E.



OPINIÓN TÉCNICA

El suscrito, TSU, Antonio Merced Velázquez Montes, en mi carácter de Director de Desarrollo Urbano y Ecología de este municipio de Ezequiel Montes, Qro.; con fundamento en lo dispuesto en los artículos 27 párrafo tercero y 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 3, 30 fracción II, 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal de Querétaro; 10, 11 fracción I, 12, 13, 106, 130 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro. Vistos para resolver y emitir **OPINIÓN TÉCNICA** referente a la regularización de tres desarrollos inmobiliarios inmersos en el predio identificado bajo la clave catastral 070 105 601 016 007, misma que se basa en los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Con fecha 05 de marzo de 2026, fue recibida en las oficinas de esta Dirección la solicitud identificada con el número **SAY/4378/2026** emitida por el Secretario del Ayuntamiento de este municipio de Ezequiel Montes, Qro., por medio del cual solicita a esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que se emita **OPINIÓN TÉCNICA** referente a la autorización del **cambio de uso de suelo del actual HM-Bj a AT de 43,434.76 m²; HM-Bj a AT de 9,542.07 m²; HM-Bj a HM-Md de 56,269.54 m² y de AT y PCCA a HM-Md de 66,457.52 m²; autorización y aceptación del área de donación mediante permuta de predios y/o pago en efectivo, así como el reconocimiento de la vialidad** que se encuentra dentro del polígono del inmueble con clave catastral 070 105 601 016 007, ubicado en Camino Real a Cadereyta s/n, en la comunidad de Los Pérez, Municipio de Ezequiel Montes, Qro., y denominado actualmente **"EL LEGADO RESIDENCIAL"** todo lo anterior con la finalidad de regularizar, los desarrollos inmobiliarios existentes, propiedad de **BANCO INVEX, S.A.I.B.M. INVEX GRUPO FINANCIERO**.
2. En fecha 03 de marzo de 2026 y mediante escrito dirigido al Lic. Sócrates Alejandro Valdés Rosales, Secretario del Ayuntamiento de esta municipalidad; el **C. PABLO MARIO ROSS NEUHAUS**, en su carácter de apoderado legal de **BANCO INVEX, S.A.I.B.M. INVEX GRUPO**
441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Belisario Domínguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes





**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar

FINANCIERO., solicitó sea sometido a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Ezequiel Montes, Gro., la **"AUTORIZACIÓN Y ACEPTACIÓN DEL ÁREA DE DONACIÓN MEDIANTE LA PERMUTA DE PREDIOS Y/O PAGO EN EFECTIVO"** correspondiente a tres condominios que pretende regularizar inmersos en el inmueble con clave catastral 070 105 601 016 007.

3. Y en relación al oficio descrito líneas arriba, se anexan dos planos, identificados de la siguiente manera:
 - a. Proyecto de Distribución y Denominación de Condominio (Descendientes y Patriarcas).
 - b. Proyecto de Distribución y Denominación de Condominio (Herederos).

Mismos que contienen cada una de las áreas de los condominios y las propuestas de donación, conforme a lo siguiente:

Superficie de Condominios:

| PREDIO | SUPERFICIE m2 |
|--------------|---------------------------------|
| CONDOMINIO 1 | SUPERFICIE 11,583.65 m2 |
| CONDOMINIO 2 | SUPERFICIE 41,693.97 m2 |
| CONDOMINIO 3 | SUPERFICIE 54,503.43 m2 |
| TOTAL | SUPERFICIE 104,781.05 m2 |

Superficies propuestas a donar dentro del predio:

| PREDIO | SUPERFICIE m2 |
|---------------------------------------|--------------------|
| Área verde 1 | 324.07 m2 |
| Área verde 2 | 431.82 m2 |
| Área verde 3 | 505.90 m2 |
| Área verde 4 | 2,124.93 m2 |
| Área verde 5 | 41.04 m2 |
| Área verde 6 | 1,785.17 m2 |
| Total | 5,212.93 m2 |
| Superficie total de los 3 condominios | 104,781.05 m2 |
| % Área verde | 4.975 |

4. Que los Desarrollos Inmobiliarios citados con anterioridad se encuentran ubicados dentro de la demarcación territorial de este municipio, por lo cual corresponde al municipio de Ezequiel Montes, Gro., la ejecución de acciones referentes a la autorización de estos en términos de las disposiciones contenidas en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

5. De acuerdo con la consulta realizada al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Ezequiel Montes, Gro., y según consta en el

441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Bellsario Domínguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes





**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar

plano de Zonificación Secundaria E-3, el inmueble identificado con la clave catastral 070 105 601 016 007, cuenta con dictamen de uso de suelo **Agroturístico (AT)**, mismo que consta en el oficio DDUE/DUS-048/2024 de fecha 18 de septiembre de 2024.

6. El Dictamen de Uso de Suelo citado determinó factible el uso analizado, el cual consistía en: Lotes residenciales, villas habitacionales, departamentos, locales comerciales y áreas comunes en el predio con clave catastral 070 105 601 016 007, el cual cuenta con una superficie de 174,417.20 m².
7. En fecha 15 de enero de 2026, esta Dirección a mi cargo, en respuesta a la solicitud realizada por **BANCO INVEX, S.A.I.B.M. INVEX GRUPO FINANCIERO**, a través del C. Jorge Villarreal Fernández; autorizó la subdivisión del predio con clave catastral 070 105 601 016 007, ubicado en el antiguo camino a Cadereyta, en la comunidad de Los Pérez, Ezequiel Montes, Qro; lo cual quedó asentado en el oficio de subdivisión DDUE/SUB-001/2026.
8. Que la subdivisión autorizada toma como base el contenido del Deslinde Catastral en proceso en el Expediente DEST/DT/2025/198, así como su correspondiente plano DT/202 protocolizado mediante escritura pública 14,606 de fecha 11 de septiembre de 2017 (documento que forma parte de la presente resolución); de la subdivisión autorizada fueron generadas 4 fracciones con las siguientes dimensiones:
 - a. Fracción 1: Con una superficie de 15, 204.14 m²;
 - b. Fracción 2: (destinada a vialidad) con una superficie de 6,708.26 m²;
 - c. Fracción 3: Con una superficie de 43,443.98 m², y
 - d. Fracción resto del predio: Con una superficie de 110,347.61 m².
9. De manera adicional a lo indicado en el antecedente número 1 la solicitud citada contempla como parte de los peticitorios a este municipio, el reconocimiento de vialidad inmersa en el inmueble (fracción 2 referida en el oficio de subdivisión DDUE/SUB-001/2026), requerimiento realizado con el propósito de continuar con las acciones de regularización en el inmueble.
10. Se cuenta con **Visto bueno para la ejecución de obras de urbanización** en el predio identificado con la clave catastral 070105601016007, registrado bajo el número de oficio DUE/OF-0471/2024.
11. Que en fecha 23 de septiembre de 2024, se otorgó la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** con folio 111/2024, para la edificación de departamentos, villas habitacionales y locales comerciales en el predio ubicado en Camino Real a Cadereyta, en la localidad de Los Pérez, municipio de Ezequiel Montes, Querétaro, con una superficie total de terreno de 174,417.20 m².

441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Belisario Domínguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes





**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar
ADMINISTRACIÓN 2024 - 2027

Conforme los antecedentes previamente citados, y con el objetivo de realizar un análisis exhaustivo de la situación urbana y jurídica del inmueble, esta Dirección a mi cargo, considera conveniente la exposición de las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. El tercer párrafo del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece como derecho primordial del estado la potestad de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público; consecuencia de ello, es necesario que los distintos órdenes de gobierno se encuentren en aptitud de dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos al establecer provisiones, usos, reservas y destinos que permitan la adecuada planeación, conservación y mejoramiento de los centros de población.
2. Por su parte el artículo 115 de nuestra Carta Magna, particularmente lo dispuesto en sus fracciones II y V; refiere al municipio libre como base de su división territorial, así como de su organización política y administrativa, invistiendo a los municipios de personalidad jurídica y patrimonio propio, la libre administración de su hacienda y las facultades que por ministerio de Ley le han otorgado a través de la legislación federal y local.
3. De forma concreta, el referido artículo 115 en su fracción V incisos d) y e), permiten a los municipios el autorizar, controlar y vigilar la autorización del suelo y las atribuciones concernientes a su intervención en la regularización de la tierra urbana. En tal sentido, son los municipios quienes, de manera libre y soberana administran su territorio por cuanto ve al uso y destino de su territorio.
4. Conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, establece como principios fundamentales de la gestión de los asentamientos humanos entre otros: el derecho a la ciudad; el derecho a la propiedad urbana; la resiliencia, seguridad urbana y riesgos; y la accesibilidad universal y movilidad; principios que deben regir en todo momento el actuar de la administración pública y los cuales son definidos por la Ley en los siguientes términos:

Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política;

Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intervención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Promover y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;

441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Belsario Domínguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes





**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar
Administración 2024 - 2027

Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

5. Asimismo, la legislación citada en el punto que antecede refiere como causa de utilidad pública el mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población; la regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población y, la creación y defensa del espacio público para uso comunitario y para la movilidad.
6. Bajo el mismo orden de ideas el artículo 11 del mismo ordenamiento señala las atribuciones que para tales efectos le han sido conferidos a los municipios, entre ellas la regulación, control y vigilancia de las reservas, usos de suelo y el destino de las áreas y predios en los centros de población a través de la expedición de los diversos permisos, autorizaciones y licencias de acciones urbanísticas en su territorio en apego a las normas jurídicas y a los planes y programas de desarrollo urbano. Asimismo, es parte de estas atribuciones el poder intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra y la prevención y solución de los asentamientos humanos irregulares.
7. Ahora bien, de acuerdo con los artículos 47, 48 y 60 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, refieren que con el propósito de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y con ello estar en posibilidades de proteger los derechos de propiedad, posesión y otros derivados de la tenencia de la tierra, será necesario el apego a las provisiones, usos, reservas y destinos plasmados en los planes y programas de desarrollo urbano, sujetando a estos inmuebles a las disposiciones de regulación urbana vigentes. Para ello, la legislación local en cada una de las entidades federativas ha establecido los requisitos básicos para la emisión de las autorizaciones, permisos y licencias respecto al uso de suelo, la construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, ratificaciones, condominios y cualquier otra acción urbanística.
8. Como ya se estableció al citar la resiliencia como parte de los principios fundamentales que regulan al desarrollo urbano, las autoridades municipales se encuentran obligadas a procurar que los procesos bajo los cuales se autorice el aprovechamiento del suelo, es necesario se tome en consideración la importancia de verificar que el establecimiento de cualquier centro de población cumpla con los requisitos fundamentales que permitan el garantizar la seguridad de las personas y sus bienes a través de la mitigación de cualquier riesgo que pueda ser detectado por las autoridades, debiendo procurar el correcto establecimiento de los espacios públicos, como lo son el equipamiento y la infraestructura urbana.
9. Por cuanto ve a las disposiciones contenidas en la Legislación Local, el Código Urbano del Estado de Querétaro atribuye a las autoridades

441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Belisario Domínguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes





**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar
ADMINISTRACIÓN 2024 - 2027

municipales facultades y obligaciones en materia de desarrollo urbano encaminadas a la protección de los centros de población, la autorización del aprovechamiento de los distintos usos de suelo y la aplicación de las reservas vigentes en los planes y programas vigentes. Concretamente, el artículo 2 refiere como causas de utilidad pública la fundación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; la zonificación del territorio y, la constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda.

10. Asimismo, en términos de lo dispuesto por el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, otorga atribuciones a los municipios para la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios, facultando expresamente a los Ayuntamientos y las dependencias que le auxilian para autorizar las diversas etapas que conforman el proceso al que se someten. No obstante, estas atribuciones no se encuentran limitadas a su autorización, sino que, se encuentran encaminadas a la ejecución de acciones de vigilancia, de orientación y administración en dicho proceso, asegurándose por tanto que todas y cada una de estas etapas se apeguen a las disposiciones legales contenidas en el Código.
11. Que el artículo 130 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece las normas para la autorización, modificación, ejecución, control, vigilancia y regularización de los desarrollos inmobiliarios en el estado con base en la legislación aplicable y los planes y programas de desarrollo urbano. Esta facultad, se encuentra encaminada a asegurar que los desarrollos inmobiliarios garanticen a los futuros propietarios condiciones adecuadas y dignas; estas condiciones se ven materializadas al establecer rigurosos sistemas que permitan la introducción de servicios de calidad, así como la edificación de la infraestructura y equipamiento urbano que permitan el ejercicio de la vida diaria.
12. En dicho sentido, es de suma vitalidad que los desarrollos inmobiliarios cuenten, según su naturaleza, con los servicios urbanos indispensables, debiendo las autoridades municipales el ejercer acciones de vigilancia durante los procesos de autorización, situación que deja de ocurrir cuando estos no son sometidos de manera adecuada a treves de las etapas preestablecidas por la legislación para ejecutarse cronológicamente, pues la omisión de las mismas, es indispensable que el municipio oriente y conduzca a estos desarrollos de tal modo que cumplan con cada uno de los requisitos y etapas.
13. Es igualmente importante que conforme a lo dispuesto en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, estos desarrollos se encuentren en aptitud de transmitir gratuitamente a los municipios las áreas en las que se establecerán los servicios, el equipamiento y la infraestructura urbana. Asimismo, el artículo 226 del mismo ordenamiento refiere el procedimiento de autorización de los fraccionamientos en el estado, como cita:

441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Belisario Domínguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes





**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar

Artículo 226. El procedimiento del que trata la presente sección se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto Bueno al proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- V. Declaratorio de régimen de propiedad en condominio;
- VI. Autorización para la venta de las unidades privadas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio

14. La importancia de cumplir con cada una de estas etapas es el poder garantizar que las personas que habrán de habitar en ellos se encuentren en condiciones óptimas de funcionamiento, se cuente con los elementos indispensable para la vida y se procure el crecimiento ordenado de la ciudad. Tal y como puede apreciarse, algunas de estas etapas requieren de la publicidad indispensable, mientras que otras recaen directamente en elementos técnicos.

15. Al caso particular que nos ocupa, nos encontramos ante un inmueble cuyos derechos previamente adquiridos, (uso de suelo, visto bueno para ejecución de obras de urbanización, licencia de construcción y otros) vuelven necesaria su regularización pues es indispensable se pueda garantizar que las etapas referidas en el numeral 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro sean compatibles en todo sentido por las previsiones, usos, reservas y destinos que la autoridad municipal ha establecido con antelación, ya que sin ello, resultaría infactible su establecimiento. Es así que, nos situamos bajo una situación de hecho que rivaliza en forma directa con el deber ser en que el municipio debe ponderar la aplicación de normas bajo una perspectiva que permita reconfigurar los pasos autorizados.

16. De igual forma, debe notarse que para su culminación es necesario se cuenten con todos y cada uno de los estudios indispensables que garanticen la nulidad de riesgos o cuando menos su mitigación, sin importar que ello signifique la posible reconsideración de las lotificaciones previamente autorizadas o viabilidades ya obtenidas, el reconocimiento e instauración de vialidades y equipamiento.

En conclusión, es de vital importancia la regularización de los procesos de autorización de los desarrollos inmobiliarios, pues de ellos depende que las autoridades se encuentren en aptitud de poder garantizar la correcta aplicación de los planes y programas de desarrollo en estricto apego a las normas jurídicas aplicables.

Es en razón de lo expuesto en el presente que, con fundamento en los artículos 27 párrafo tercero y 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 3, 30 fracción II, 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal de Querétaro; el suscrito en mi calidad de Director de Desarrollo Urbano y Ecología en consideración de las disposiciones contenidas en los planes y programas de desarrollo considera **FACTIBLE**, la regularización de los procesos citados en el artículo 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el predio identificado con la clave catastral 070 105 601 016 007, propiedad de **BANCO INVEX, S.A.I.B.M. INVEX GRUPO FINANCIERO**, con una superficie de 174,417.20 m²., así como la petición de cambio de uso de suelo solicitada y el reconocimiento de la vigencia.

441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Belisario Domínguez 104, Col. Centro - C.P. 76650 Ezequiel Montes





**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar
ADMINISTRACIÓN 2024 - 2027

Por último, si bien esta Dirección a mi cargo considera factible la regularización de los procesos de autorización en el inmueble de interés, es indispensable que su autorización por parte del H. Ayuntamiento del Municipio de Ezequiel Montes, Gro., se encuentre supeditada a:

PRIMERO: La entrega de todos y cada uno de los estudios técnicos previstos en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO: La regularización del procedimiento de autorización para los condominios, tomando en consideración la vocación del predio y sus características, para lo cual se deberá realizar la transmisión formal de la Fracción 2 citada en el oficio y plano de subdivisión DDUE/SUB-001/2026, correspondiente a la vialidad con una superficie de 6,708.26 m²; misma que deberá entregarse urbanizada

TERCERO: Se realice la transmisión de la propiedad de las superficies a las que refiere el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, de la siguiente manera: 4.975 % para áreas verdes propuestas a donación dentro del predio a desarrollar conforme a la información descrita en el **ANTECEDENTE 3.**

Aunado a lo anterior el 5.025 % restante, se realizara a través del pago en efectivo o la permuta por predio fuera del desarrollo.

EL PRESENTE ES UN DOCUMENTO INFORMATIVO DE CARÁCTER TÉCNICO, QUE SE PONE A CONSIDERACIÓN DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL AYUNTAMIENTO, PARA SU ANÁLISIS Y DICTAMINACIÓN CORRESPONDIENTE SIENDO FACULTAD DEL AYUNTAMIENTO, LA TOMA DE DECISIÓN RESPECTO A LA AUTORIZACIÓN O NO, DE LA SOLICITUD INGRESADA POR EL PROMOVENTE ANTE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE EZEQUIEL MONTES, QUÉRETARO.

"UNIDOS PARA TRANSFORMAR"
ATENTAMENTE


TSU: ANTONIO MERCED VELÁZQUEZ MONTES,
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
MUNICIPIO EZEQUIEL MONTES, QRO.



441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Belisario Domínguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes





11. Que en cumplimiento al artículo 59 y 68 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Ezequiel Montes, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tomando en cuenta el sentido de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología remitió el proyecto de Acuerdo correspondiente e instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento para que emitiera convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión de la materia señalando la fecha y hora para tal fin.
12. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 64 del Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología señalándose por parte de dicho servidor público que la solicitud del promovente se encontraba debidamente integrada presentando toda la documentación jurídica y técnica necesaria para el trámite en cuestión constando la misma en los archivos del expediente formado por esa Secretaría y que la petición cumple con la normatividad aplicable tanto federal, estatal como municipal por lo que esa Dependencia tuvo a bien emitir la opinión técnica factible, por lo que una vez revisados los documentos que obran en el expediente y el proyecto elaborado y remitido por su Presidente, dicho cuerpo colegiado procedió a la discusión y análisis del asunto en comento quedando aprobado como ha sido plasmado en el presente instrumento.

Por lo expuesto, en términos del artículo 26 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Ezequiel Montes, Qro., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, elabora y somete a consideración del Ayuntamiento para su aprobación, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza el cambio de uso de suelo bien inmueble ubicado en Camino Real a Cadereyta s/n, en la comunidad de Los Pérez, Municipio de Ezequiel Montes, Qro. con clave catastral 070 105 601 016 007, siendo de HM-Bj a AT de 43,434.76 m²; HM-Bj a AT de 9,542.07 m²; HM-Bj a HM-Md de 56,269.54 m² y de AT y PCCA a HM-Md de 66,457.52 m², en razón de los consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica y ambiental descritas en el considerando diez del presente Acuerdo, emitida por el Director de Desarrollo Urbano y Ecología; así como por lo manifestado por dicho servidor público durante el desarrollo de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

SEGUNDO. El promovente, deberá cumplir con todas y cada una de las obligaciones y/o condiciones que se describen en la opinión técnica descrita en el considerando diez de este proveído como se establece en los términos y plazos contenidos en dicha documental.

El seguimiento al cumplimiento de las condicionantes mencionadas se efectuará por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de las mismas ante dicha Dependencia y en caso de resultar necesario, la Secretaría mencionada deberá dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.



TERCERO.- El interesado deberá cubrir el pago de los derechos de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Ezequiel Montes, Qro., vigente conforme a lo indicado en el considerando diez del presente Acuerdo, en un término no mayor a 10 días hábiles contados a partir de la notificación de la aprobación del Acuerdo y en forma anterior a la publicación del presente Acuerdo en la Gaceta Municipal por lo que la Dependencia encargada de las finanzas públicas no recibirá el pago por concepto de publicación en el medio de difusión local hasta en tanto no se encuentre debidamente finiquitado el pago correspondiente al cambio de uso de suelo.

El seguimiento al cumplimiento de lo referente a los pagos señalados en el presente proveído se efectuará por parte de la Secretaría de Finanzas, por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de las mismas ante dicha Dependencia y para el caso de incumplimiento, deberá realizar los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

CUARTO.- Se autoriza la recepción del 10% del área de donación del desarrollo inmobiliario propiedad de BANCO INVEX, S.A.I.B.M. INVEX GRUPO FINANCIERO, 5% para áreas verdes dentro del predio a desarrollar y el otro 5% mediante permuta de predio y/o pago en efectivo bien inmueble ubicado en Camino Real a Cadereyta s/n, en la comunidad de Los Pérez, Municipio de Ezequiel Montes, Qro. con clave catastral 070 105 601 016 007.

QUINTO.- Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Ezequiel Montes, Qro, para que en caso de que el promovente solicite se realice permuta y/o pago en efectivo se verifique valor total del predio original a permutar con el valor del predio a donar mediante avalúos, encontrándose así incluido en el valor del predio permutado lo que corresponde a su habilitación y urbanización, además de considerarse de calidad equiparable al bien inmueble que originalmente se hubiera donado.

SEXTO.- Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Ezequiel Montes, Qro., para que una vez que el promovente solicite la aceptación de donación del 5% del área ya sea por permuta o pago en efectivo se realice el trámite correspondiente para la obtención de opiniones técnicas por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Administración y del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio, para que posteriormente sean remitidos al H. Ayuntamiento para su debida aprobación.

SEPTIMO.- Se instruye al Secretario de Administración para que conjuntamente con el propietario del predio a donarse efectúen los trámites administrativos y jurídicos necesarios para los trámites de escrituración; así como la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, debiendo asentar en el instrumento jurídico respectivo, que dicha superficie será considerada bien del dominio público.

La escritura que señale las áreas materia de la transmisión gratuita no causará impuesto de traslación de dominio, ni pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y deberá otorgarse en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la fecha en que se publique la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización.



El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Secretaría de Administración y en caso de resultar necesario, la Dependencia mencionada deberá dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

OCTAVO.- Se instruye al Secretario de Administración para que en el momento procesal que corresponda, efectúe la patrimonialización correspondiente y se dé de alta el predio motivo de la presente autorización en el Inventario de Bienes del Municipio de Ezequiel Montes, Qro.

NOVENA.- Se autoriza el reconocimiento de una fracción de 6,708.26 m2. como vialidad, y se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Ezequiel Montes, Qro., para que de acuerdo a la opinión técnica emitida realice todos y cada uno de los trámites administrativos para el reconocimiento en mención.

DÉCIMA.- El presente Acuerdo no autoriza anteproyectos presentados, ni la realización de obras de urbanización ni de construcción alguna, por lo tanto el promotor deberá obtener en su momento las licencias, vistos buenos, permisos y autorizaciones correspondientes señaladas por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás normatividad vigente y aplicable.

DÉCIMA PRIMERA.- Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, y a la Secretaría de Finanzas para que de manera directa en el ámbito de sus respectivas competencias den puntual seguimiento a los actos administrativos que estén a cargo de cada uno de ellos, además de realizar los trámites necesarios a fin de que el promovente de cumplimiento a las obligaciones señaladas en el presente Acuerdo con la finalidad de que se cumpla debidamente este proveído.

DÉCIMA SEGUNDA.- El incumplimiento por parte del promotor a cualquiera de las obligaciones y/o condicionantes establecidas en cualquiera de los apartados del presente Acuerdo será causa de que se deje sin efectos la presente autorización.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese por una sola ocasión, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado, "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal a costa del promovente cuyo pago deberá realizarse de conformidad con la normatividad aplicable.

SEGUNDO.- El presente entrará en vigor el día de su publicación en los medios de difusión señalados.

TERCERO.- El presente Acuerdo, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, en los términos señalados en la opinión técnica emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología contenida en el considerando diez del este proveído.

El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.



CUARTO.- Notifíquese a el C. Pablo Mario Ross Neuhaus, en su carácter de Apoderado Legal de la Persona Moral Banco Invex, S.A. I.B.M. y comuníquese a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, Dirección de Catastro de Gobierno del Estado de Querétaro, Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y Secretaría de Finanzas.

Ezequiel Montes, Qro., a 05 de junio de 2026. Atentamente. Ing. Iván Reséndiz Ramírez. Presidente Municipal y de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. Rubrica. Lic. Antonio de Jesús Arteaga Arreguin. Regidor e integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. Rubrica. C. Graciela Arteaga Hernández. Regidora e integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. Rubrica.

Se expide la presente certificación en el Municipio de Ezequiel Montes, Qro., siendo copia fiel del original que obra en los archivos de la Secretaría del Ayuntamiento de Ezequiel Montes, Qro., a los 11 (once) días del mes de junio de 2026 (dos mil veintiséis).

ATENTAMENTE

Lic. Socrates Alejandro Valdez Rosales
Secretario del H. Ayuntamiento
(Rúbrica)

-
2. ACTA NÚMERO 61 ORDINARIA- Día 10 de junio del año 2026
Punto número cuatro inciso d).- Acuerdo mediante el cual se autoriza la recepción del 10% del área de donación del desarrollo inmobiliario propiedad de Grupo CCIMA, S.A. de C.V. ubicado en Fracción del predio rustico de la Ex Hacienda Los Charcos en la Delegación de Villa Progreso del Municipio de Ezequiel Montes, con número de clave catastral 070402467416044, mediante permuta de predio y/o pago en efectivo; así como la modificación del horizonte de planeación de Largo Plazo (2031-2050) a corto plazo (2023- 2027); y se autoriza el reconocimiento de la vialidad conocida como Camino Real a Santa Rosa- Bernal.- - - - -



----- A C U E R D O : -----

MUNICIPIO DE EZEQUIEL MONTES, QRO.

El suscrito Ciudadano Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales, Secretario del Ayuntamiento de Ezequiel Montes, Qro., en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, hago constar y

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 (diez) de junio de 2026 (dos mil veintiséis), el H. Ayuntamiento de Ezequiel Montes, Qro., se aprobó el Acuerdo mediante el cual se autoriza la recepción del 10% del área de donación del desarrollo inmobiliario propiedad de Grupo CCIMA, S.A. de C.V. ubicado en Fracción del predio rustico de la Ex Hacienda Los Charcos en la Delegación de Villa Progreso del Municipio de Ezequiel Montes, con número de clave catastral 070402467416044, mediante permuta de predio y/o pago en efectivo; así como la modificación del horizonte de planeación de Largo Plazo (2031-2050) a corto plazo (2023-2027); y se autoriza el reconocimiento de la vialidad conocida como Camino Real a Santa Rosa- Bernal, mismo que se transcribe a continuación:

Miembros del Ayuntamiento de Ezequiel Montes, Qro.

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 fracción IV, 3 fracciones I, IV, XVIII, 4, 5, 6, 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 18, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; corresponde al H. Ayuntamiento de Colón, Qro., conocer y resolver el Acuerdo mediante el cual se autoriza la recepción del 10% del área de donación del desarrollo inmobiliario propiedad de Grupo CCIMA, S.A. de C.V. ubicado en Fracción del predio rustico de la Ex Hacienda Los Charcos en la Delegación de Villa Progreso del Municipio de Ezequiel Montes, con número de clave catastral 070402467416044, mediante permuta de predio y/o pago en efectivo; así como la modificación del horizonte de planeación de Largo Plazo (2031-2050) a corto plazo (2023-2027); y se autoriza el reconocimiento de la vialidad conocida como Camino Real a Santa Rosa- Bernal, y;

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

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 fracción IV, 3 fracciones I, IV, XVIII, 4, 5, 6, 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado



de Querétaro, es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.

2. Que el artículo 3 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano define a los usos de suelo como los fines particulares a que se podrán dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano.
3. Que el artículo 6 de la Ley General de referencia señala que en términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.
4. Que el artículo 47 de la Ley General citada menciona que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.
5. Que, por su parte, los artículos 16 fracción III y 326 párrafo primero, del Código Urbano del Estado de Querétaro, establecen literalmente, lo siguiente:

Artículo 16. Corresponde a los MUNICIPIOS otorgar las LICENCIAS de CONSTRUCCIÓN y PERMISOS correspondientes, para lo cual tendrá las siguientes atribuciones: III. Establecer los USOS Y DESTINOS de los inmuebles que se encuentren dentro del territorio municipal conforme a los programas sectoriales de desarrollo urbano;

Artículo 326. La autoridad competente podrá AUTORIZAR LA MODIFICACIÓN del uso de suelo de un PREDIO O DE UNA EDIFICACIÓN, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, PREVIO DICTAMEN TÉCNICO emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

6. Que los usos de suelo comprenden la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.



7. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47 y 48 fracción XLVII, LI del Reglamento Interno de la Administración Pública del Municipio de Ezequiel Montes, Qro., señala que la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de es la Dependencia encargada de regular de manera ordenada el crecimiento urbano municipal y aplicar las normas en materia de preservación y restauración el equilibrio ecológico verificando siempre la cuestión del beneficio al medio ambiente y elaborar y presentar al Ayuntamiento, en su caso, el dictamen de viabilidad correspondiente.
8. Que en fecha 03 de marzo de 2026, se recibió escrito emitido por el C. Abel Alejandro Carranza Sánchez, en su carácter de Apoderado Legal de Grupo CCIMA S.A. de C.V., mediante el cual solicita la autorización y aceptación del área de donación mediante la permuta de predios y/o pago en efectivo, correspondiente al desarrollo inmobiliario ubicado en los predios identificados con las claves catastrales 070 201 067 110 060, 070 201 067 110 061 070 201 067 111 850 localizados en Camino Real de Santa Rosa a Bernal, predio denominado Las Palmitas, Bernal en el Municipio de Ezequiel Montes, Qro., propiedad de mi representado, lo anterior siguiendo el procedimiento que la normatividad establece y el reconocimiento de la vialidad que da acceso al desarrollo, así como el cambio de horizonte de planeación establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Ezequiel Montes para los predios mencionados, lo anterior con la finalidad de continuar con el proceso de regularización requerido por la autoridad municipal.
9. Mediante oficio número SAY/4379/2026 de fecha 04 de marzo de 2026, dirigido al TSU. Antonio Merced Montes, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, se solicitó se emitiera la opinión técnica que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el C. Abel Alejandro Carranza Sánchez, en su carácter de Apoderado Legal de Grupo CCIMA S.A. de C.V., mediante el cual solicita la autorización y aceptación del área de donación mediante la permuta de predios y/o pago en efectivo, correspondiente al desarrollo inmobiliario ubicado en los predios identificados con las claves catastrales 070 201 067 110 060, 070 201 067 110 061 070 201 067 111 850 localizados en Camino Real de Santa Rosa a Bernal, predio denominado Las Palmitas, Bernal en el Municipio de Ezequiel Montes, Qro., propiedad de mi representado, lo anterior siguiendo el procedimiento que la normatividad establece y el reconocimiento de la vialidad que da acceso al desarrollo, así como el cambio de horizonte de planeación establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Ezequiel Montes para los predios mencionados, lo anterior con la finalidad de continuar con el proceso de regularización requerido por la autoridad municipal.
10. Que con fecha 29 de mayo de 2026, se recibió en las oficinas de la Secretaria del Ayuntamiento, el oficio número DDUE/OFI-251/2026, emitido por el TSU. Antonio Merced Montes, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual remite la opinión Técnica número DDUE/OT-004/2026, misma que a continuación se plasma:



**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar
ADMINISTRACIÓN 2024 - 2027

DEPENDENCIA: DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
RAMO: ADMINISTRATIVO.
ASUNTO: VÍA ALCALCE AL OFICIO DDUE/OFI-251/2026.
OFICIO N°: DDUE/OFI-281/2026.

Ezequiel Montes, Qro., a 03 de Junio de 2026.

**LCDO. SÓCRATES ALEJANDRO VALDÉS ROSALES,
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO
DE EZEQUIEL MONTES, QUERÉTARO.
P R E S E N T E.**

Por medio del presente y en alcalce al oficio **DDUE/OFI-251/2026**, de fecha 19 de mayo de 2026, y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 46, 47 y 48 del Reglamento Interno de Administración Pública del Municipio de Ezequiel Montes, Querétaro, me permito anexar modificaciones a la **OPINIÓN TÉCNICA FACTIBLE**, en seguimiento a los acuerdos tomados en la Sesión de Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, la cual tuvo verificativo el día lunes 01 de junio de la presente anualidad, en punto de las 10:00 a.m. en el Salón de Cabildo del Municipio de Ezequiel Montes, Qro.

Sin otro particular, me despido de Usted, quedando a sus órdenes para cualquier duda o aclaración al respecto, y al mismo tiempo le reitero mi agradecimiento y respeto personal e institucional.

**"UNIDOS PARA TRANSFORMAR"
ATENTAMENTE**

**TSU. ANTONIO MERCED VELÁZQUEZ MONTES,
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DEL MUNICIPIO EZEQUIEL MONTES, QRO.**



441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Belisario Domínguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes





**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar
ADMINISTRACIÓN 2024 - 2027

DEPENDENCIA: DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
RAMO: ADMINISTRATIVO.
ASUNTO: OPINIÓN TÉCNICA.
OFICIO N°: DDUE/OT-004/2026.

Ezequiel Montes, Qro., a 19 de Mayo de 2026.

**LCDO. SÓCRATES ALEJANDRO VALDÉS ROSALES,
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO
DE EZEQUIEL MONTES, QUERÉTARO.
P R E S E N T E.**



OPINIÓN TÉCNICA

El suscrito, **TSU. Antonio Merced Velázquez Montes**, en mi carácter de Director de Desarrollo Urbano y Ecología de este municipio de Ezequiel Montes, Qro. con fundamento en lo dispuesto en los artículos 27 párrafo tercero y 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 3, 30 fracción II, 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal de Querétaro; 10, 11 fracción I, 12, 13, 106, 130 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro. Vistos para resolver y emitir **OPINIÓN TÉCNICA** referente al inmueble identificado mediante la clave catastral 07 020 100 10 73 001; misma que se basa en los siguientes:

ANTECEDENTES

1. En fecha 03 de marzo de la presente anualidad, se recibió en esta Dirección copia de conocimiento del ocurso presentado por el **C. Abel Alejandro Carranza Sánchez**, en su carácter de representante legal de "**GRUPO CCIMA, S.A. DE C.V.**", persona moral propietaria del inmueble identificado bajo la clave catastral 07 020 100 10 73 001, referente a la autorización y aceptación del **ÁREA DE DONACIÓN** mediante permuta de predios y/o pago en efectivo; el reconocimiento de la vialidad que proporciona acceso al predio en cuestión (Santa Rosa a Bernal) y; el cambio en el horizonte de planeación establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de Ezequiel Montes, Qro.
2. De acuerdo con el escrito citado en el antecedente inmediato anterior, así como en los documentos anexos que le acompañan: el inmueble propuesto para permuta se encuentra localizado en las coordenadas UTM: X 416,595 e Y: 2,276,345, al cual se le conoce como "**Fracción del predio rústico de la Ex Hacienda Los Charcos**", de la Delegación Villa Progreso, en este municipio de Ezequiel Montes, Qro., identificado mediante clave catastral 07 04 024 67 416 044, del cual se acredita la propiedad a través de la escritura pública 31, 307 de fecha 14 de noviembre de 2019.

441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Belisario Domínguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes





**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar
ADMINISTRACIÓN 2024 - 2027

3. En relación al oficio citado en líneas anteriores, se anexa El Plano denominado **FRACCIONAMIENTO CONDOMINAL PORTO BLANCO BERNAL**, en el cual se establecen las superficies propuestas a donación dentro del predio siendo estas las siguientes:

| | |
|--------------------------------------------------|----------------|
| Superficie total del predio | 537,568.00 m2. |
| Superficie a donar dentro del predio | 17,920.97 m2 |
| % de Superficie a donar dentro del predio | 3.33 % |
| % de Superficie por permuta y/o pago en efectivo | 6.67% |

4. Con fecha 05 de marzo de 2026, fue recibido en esta Dirección a mi cargo el oficio SAY/4379/2026, signado por el Lic. Sócrates Alejandro Valdés Rosales en su carácter de Secretario del Ayuntamiento de este municipio de Ezequiel Montes, Querétaro; ocurso a través del cual solicita la Intervención de esta Unidad Administrativa con el objetivo de que se emita **OPINIÓN TÉCNICA** a través de la cual se determine sobre la viabilidad de que esta municipalidad acepte en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 156, 157 y 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la correspondiente área de donación con relación a las autorizaciones y permisos a las que se encuentra sujeto el predio identificado con clave catastral 07 020 100 10 73 001, mediante la materialización de un fraccionamiento cuyo promotor lo es la persona moral denominada "**GRUPO CCIMA, S.A. DE C.V.**".
5. Que el oficio citado previamente, da origen al presente estudio.

Conforme los antecedentes previamente citados, y con el objetivo de realizar un análisis exhaustivo de la situación urbana y jurídica del inmueble, esta Dirección a mi cargo, considera conveniente se asienten en el presente los siguientes:

DATOS DE IDENTIFICACIÓN E HISTÓRICOS DEL INMUEBLE:

- I. Mediante Escritura Pública número 6,217 seis mil doscientos diecisiete, de fecha 14 catorce de mayo de 2004, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Reséndiz Zúñiga, Notario Titular de la Notaría Pública número 1 del Distrito Judicial de Talimán, Querétaro., inscrita bajo el folio inmobiliario número 43835; se hizo constar el contrato de servidumbre de paso, que celebró la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD (CFE), respecto del inmueble identificado como predio rústico denominado "**Las Palmitas**", ubicado en el camino real de Santa Rosa a Bernal, en el Municipio de Colón, Querétaro, con las siguientes medidas y colindancias:

AFECTACIÓN: De la estación 4 cuatro, al punto visado 1 uno, tiene una distancia de 308.04 metros, colinda con Felipe de Jesús Casas de la Huerta; de la estación 1 uno al punto visado 2 dos, tiene una distancia de 53.18 metros, colinda con mismo propietario; de la estación 3 tres,

441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Belisario Domínguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes





**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar
Administración 2024 - 2027

al punto visado 4 cuatro, tiene una distancia de 38.67, colinda con camino real de Santa Rosa a Bernal. - SUPERFICIE: 10,121.05 m2.

- II. Mediante escritura pública número 002 fue adquirido el inmueble identificado como predio rústico denominado "Las Palmitas", por la persona moral "**GRUPO CCIMA, S.A. DE C.V.**", mediante permuta celebrada en fecha 12 de agosto de 2022, lo cual consta en escritura pública inscrita bajo el folio real 43835/1 en la Subdirección Cadereyta del Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, el predio en cuestión se identifica bajo clave catastral 07 02 010 67 110 060, con una superficie de 13-48-84 Ha.
- III. Como se hace constar en la escritura 6,218 de fecha 14 de mayo de 2004 pasada ante la fe del Lic. Víctor Reséndiz Zuñiga, fedatario titular de la Notaría Pública número 1 del Distrito Judicial de Tollmán, Gro., inscrito en el folio real 43848 del Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro; fue celebrado el contrato de servidumbre de paso con la Comisión Federal de Electricidad., respecto del inmueble identificado como predio rústico denominado "Las Palmitas" sobre una superficie de 13,036.50 m2.
- IV. Que fue adquirido por la moral promovente a través de escritura pública número 003 de fecha 12 de agosto de 2022, el inmueble identificado como predio rústico denominado "Las Palmitas", dicho acto traslativo de dominio fue inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro bajo el folio real 43848/1. El inmueble cuenta con Clave Catastral: 07 02 01 0 67 11 0 061 y una superficie de 13-48-84 Ha.
- V. Asimismo, y al igual que en los dos inmuebles citados previamente, la Comisión Federal de Electricidad constituyo servidumbre de paso a través de Escritura Pública 6,219 en fecha 14 de mayo de 2004, inscrita en el folio real 2421 del Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro; acto celebrado ante la fe del Lic. Víctor Reséndiz Zuñiga, fedatario titular de la Notaría Pública número 1 del Distrito Judicial de Tollmán, Gro. Dicha servidumbre de constituyo sobre una superficie de 4,452.12 m2.
- VI. Según fue asentado en la escritura pública número 004 de fecha 12 de agosto de 2022, inscrita bajo el folio inmobiliario número 2421/3 del Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, "**GRUPO CCIMA, S.A. DE C.V.**", adquirió mediante compraventa el inmueble identificado como **FRACCIÓN NÚMERO TRES** de la Hacienda de Ajuchitlán con clave catastral 07 02 01 0 67 11 1 850 al que se denomina "SAN MARTIN", Bernal, Municipio de Ezequiel Montes, Gro.; superficie de 26- 78-00 Ha.
- VII. A solicitud de la propietaria, "**GRUPO CCIMA, S.A. DE C.V.**", se promovió y obtuvo de esta Dirección a mi cargo la autorización para llevar a cabo la fusión de los inmuebles descritos en los puntos que preceden a este, lo cual consta en el oficio y plano de fusión DDUE/FUS-004/2025 de fecha 10 de junio de 2025. El acto

441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Belisario Domínguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes





**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar
ADMINISTRACIÓN 2024 - 2027

administrativo a que refiere este punto reunió como uno solo a los inmuebles con clave catastral 07 02 010 67 110 060, 07 02 01 0 67 11 0 061 y 07 02 01 0 67 11 1 850 obteniéndose como producto de la fusión una superficie de 537,568.00 m2. La fusión a que refiere este apartado fue protocolizada ante fedatario público en escritura pública 38,740 de fecha 12 de febrero de 2026, pasada ante la fe del Licenciado Juan Alberto Reyes Carrillo, Notario Titular de la Notaría 39, asociado al protocolo del Licenciado Roberto Reyes Olvera, Titular de la Notaría Pública número 39 de la demarcación de Querétaro, Qro.



VIII. Según consta en el oficio SI/2025/2851 emitido por el Ing. José Luis Alcántara Obregón en su carácter de Director de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, se realizó el alta en el Sistema de Gestión Catastral del predio producto de la fusión, asignándosele clave catastral 07 020 10 01 073 001. El inmueble citado en este punto es el objeto de estudio de este dictamen.



441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Belisario Domínguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes





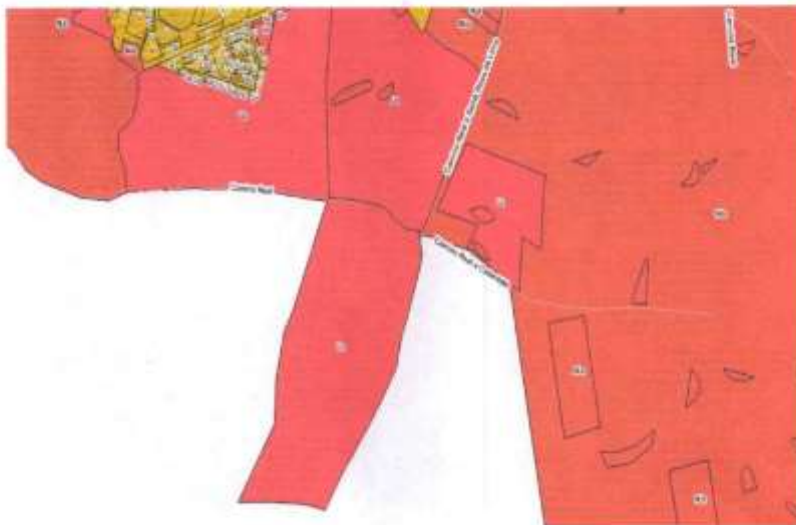
**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar

IX.

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado a una distancia aproximada de 2 km lineales a la Localidad de Bernal y de 2.6 km lineales de la comunidad de San Martín, la primera de ellas pertenecientes al municipio de Ezequiel Montes, Gro., y la segunda perteneciente al municipio de Colón, Gro.; cuenta como principal vía de acceso al inmueble el Camino Real Santa Rosa a Bernal; la cual entronca a una distancia de 1.2 km con la carretera estatal 100 (CE No.100).

X.

De acuerdo con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de Ezequiel Montes, Gro., instrumento vigente e inscrito en el ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro., bajo el folio 0000107/0005 y conforme lo indicado en el Plano de Zonificación Primaria, el predio de estudio se localiza en una superficie con vocación "URBANIZABLE".



I. Croquis de ubicación del inmueble y la zona de estudio.

XI.

Asimismo, el plano de zonificación secundaria del multicitado Programa Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de Ezequiel Montes, Gro., asigna un uso de suelo "Habitacional mixto - densidad media (HM-Md)".

XII.

De igual modo, debe señalarse que la vialidad de acceso (Camino Real Santa Rosa a Bernal), se encuentra inmersa en una superficie fuera de propiedad social o privada, por lo que no constituye afectación a derechos de terceros. El uso de suelo colindante con la vía de acceso es Conservación Agrícola y Comercio y Servicios con densidad aislada. Dicha vía local habrá de verse impactada por vialidad proyectada bajo la denominación de "Libramiento Bernal Oriente", situación que generará un impacto positivo y significativo en la zona.

441 277 00 96 | 441 277 07 07 | 441 277 52 31

Belisario Domínguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes





**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar
ADMINISTRACIÓN 2024 - 2027



2. Imagen ilustrativa obtenida del sistema de gestión cartográfica (Infraestructura de Datos Espaciales Catastral, IDEQUANTUM) de la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro (copa: Zonificación Primaria).

3. Imagen ilustrativa obtenida del sistema de gestión cartográfica (Infraestructura de Datos Espaciales Catastral, IDEQUANTUM) de la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro (copa: Zonificación Secundaria).

Una vez tomado en consideración tanto los **ANTECEDENTES** citados, como los **DATOS DE IDENTIFICACIÓN E HISTÓRICOS DEL INMUEBLE**, esta Dirección procede a la exposición de las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. El tercer párrafo del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece como derecho primordial del Estado la potestad de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público; consecuencia de ello, es necesario que los distintos órdenes de gobierno se encuentren en aptitud de dictar las medidas necesarias, para ordenar los asentamientos humanos al establecer provisiones, usos, reservas y destinos que permitan la adecuada planeación, conservación y mejoramiento de los centros de población.
2. Por su parte el artículo 115 de nuestra Carta Magna, particularmente lo dispuesto en sus fracciones II y V; refiere al municipio libre como base de su división territorial, así como de su organización política y administrativa, invistiendo a los municipios de personalidad jurídica y patrimonio propio, la libre administración de su hacienda y las facultades que por ministerio de Ley le han otorgado a través de la legislación federal y local.

441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Belisario Domínguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes





**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar
ADMINISTRACIÓN 2024 - 2027

3. De forma concreta, el referido artículo 115 en su fracción V incisos d) y e), permiten a los municipios el autorizar, controlar y vigilar la autorización del suelo, así como las atribuciones concernientes a su intervención en la regularización de la tierra urbana. En tal sentido, son los municipios quienes, de manera libre y soberana administran su territorio por cuanto ve al uso y destino que le corresponde; situación concordante con las facultades del Estado Mexicano para la imposición de las modalidades que dicta el interés público en el territorio nacional las cuales se mencionan en el artículo 27 de nuestra Carta Magna.
4. Asimismo, La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, refiere como causa de utilidad pública el mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población y, la creación y defensa del espacio público para uso comunitario y para la movilidad.
5. Bajo el mismo orden de ideas el artículo 11 del mismo ordenamiento señala las atribuciones que para tales efectos le han sido conferidos a los municipios, entre ellas la regulación, control y vigilancia de las reservas, usos de suelo y el destino de las áreas y predios en los centros de población a través de la expedición de los diversos permisos, autorizaciones y licencias de acciones urbanísticas en su territorio en apego a las normas jurídicas y a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.
6. Ahora bien, de acuerdo con los artículos 47, 48 y 60 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, refieren que con el propósito de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y con el objetivo de estar en posibilidades de proteger los derechos de propiedad, posesión y otros derivados de la tenencia de la tierra, será necesario el apego a las provisiones, usos, reservas y destinos plasmadas en Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, sujetando a estos inmuebles a las disposiciones de regulación urbana vigentes. Para ello, la legislación local en cada una de las entidades federativas ha establecido los requisitos básicos para la emisión de las autorizaciones, permisos y licencias respecto al uso de suelo, la construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, reotificaciones, condominios y cualquier otra acción urbanística.
7. Por su parte, el Código Urbano del Estado de Querétaro, refiere como facultad de los municipios en materia de planeación urbana, construcción y desarrollos inmobiliarios; particularmente el artículo 10 de dicha legislación establece que los municipios tienen atribuciones que les permiten ejercer acciones que tiendan a conservar, mejorar y regular el crecimiento de los centros de población y zonificar su territorio a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de Desarrollo Urbano; asimismo, respecto de lo indicado en el artículo 12 (mismo cuerpo normativo) corresponde a los municipios la autorización y vigilancia de los

441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Belisario Domínguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes





**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar
ADMINISTRACIÓN 2024 - 2027

desarrollos inmobiliarios independientemente de su naturaleza, origen o propósito.

8. Es decir que, en términos de lo dispuesto por el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, es atribución de los municipios en nuestro estado, la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios, facultando expresamente a los Ayuntamientos y las dependencias que le auxilian para autorizar las diversas etapas que conforman el proceso al que se someten. No obstante, estas atribuciones no se encuentran limitadas a su autorización, sino que, se encuentran encaminadas a la ejecución de acciones de vigilancia, de orientación y administración en dicho proceso, asegurándose por tanto que todas y cada una de estas etapas se apeguen a las disposiciones legales contenidas en el Código.
9. De igual forma, El Código Urbano del Estado de Querétaro atribuye a las autoridades municipales facultades y obligaciones en materia de Desarrollo Urbano encaminadas a la protección de los centros de población, la autorización del aprovechamiento de los distintos usos de suelo y la aplicación de las reservas vigentes en Los Planes y Programas vigentes. Concretamente; el artículo 2 refiere como causas de utilidad pública la fundación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; la zonificación del territorio y, la constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda.
10. El ordenamiento citado en el punto que antecede refiere en su artículo 186 las etapas correspondientes a su autorización, los estudios que para ello se requieren y la unidad o ente de la administración pública encargada de su autorización.
11. Que el artículo 130 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece las normas para la autorización, modificación, ejecución, control, vigilancia y regularización de los desarrollos inmobiliarios en el estado con base en la legislación aplicable y Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano. Esta facultad, se encuentra encaminada a asegurar que los desarrollos inmobiliarios garanticen a los futuros propietarios condiciones adecuadas y dignas; estas condiciones se ven materializadas al establecer rigurosos sistemas que permitan la introducción de servicios de calidad, así como la edificación de la infraestructura y equipamiento urbano que permitan el ejercicio de la vida diaria.
12. En dicho sentido, es de suma importancia que los desarrollos inmobiliarios cuenten, según su naturaleza, con los servicios urbanos indispensables, debiendo las autoridades municipales el ejercer acciones de vigilancia durante los procesos de autorización, situación que deja de ocurrir cuando estos no son sometidos a las etapas preestablecidas por la legislación para ejecutarse cronológicamente, pues la omisión de las mismas genera incertidumbre y atenta contra el adecuado crecimiento de las ciudades, siendo indispensable que la autoridad municipal oriente y conduzca a estos desarrollos de tal modo que cumplan con cada uno de los requisitos y etapas.

441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Belisario Domínguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes





**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar
Administración 2024 - 2027

13. Es igualmente importante que conforme a lo dispuesto en el artículo 156 fracciones III y IV, y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro, estos desarrollos se encuentren en aptitud de transmitir gratuitamente a los municipios las áreas en las que se establecerán los servicios, el equipamiento y la infraestructura urbana. Asimismo, el artículo 186 del mismo ordenamiento refiere el procedimiento de autorización de los fraccionamientos en el estado, como cita:

***Artículo 156.** En todos los desarrollos inmobiliarios e inmobiliarios deberá transmitirse gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total de predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que le designe.

La distribución de la superficie que conforma la transmisión para equipamiento urbano, deberá ajustarse a la clasificación del desarrollo inmobiliario que corresponda, conforme a lo previsto en este Código.

En el caso de fraccionamientos, además deberá transmitirse gratuitamente la propiedad de la superficie que conformará la vialidad pública.

III. En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán recibir permisos parciales o totales por predios urbanizables y de calidad equiparable de conformidad con el estudio voluntario. Para dicho estudio, la superficie a permitir deberá considerarse al valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que se refiere el artículo 157 de este Código.

El estudio a que se refiere esta fracción, deberá realizarse por parte de un profesional calificado.

IV. Los predios a que hace referencia la fracción III, podrán ubicarse en zonas de interés municipal, preferentemente en zonas urbanas y su uso será el que se señalen los programas de desarrollo urbano aplicables a la zona de localización de los predios, mismos que deberán transmitirse al Municipio que corresponda, con el carácter de dominio público y deberán ser utilizados para equipamiento urbano.

***Artículo 186.** El procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma de las etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Voto bueno al proyecto de fraccionamiento;
- IV. Licencia de ejecución de obra de urbanización;
- V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;
- VI. En su caso, autorización para venta de lotes; y
- VII. Entrega al Municipio de los planos de urbanización y subsección definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizados.*

14. La importancia de cumplir con cada una de estas etapas es el poder garantizar que las personas que habrán de habitar en ellos se encuentren en condiciones óptimas de funcionamiento, se cuente con los elementos indispensable para la vida y se procure el crecimiento ordenado de la ciudad. Tal y como puede apreciarse, algunas de estas etapas requieren de la publicidad indispensable, mientras que otras recaen directamente en elementos técnicos.

15. Resulta relevante el señalar lo dispuesto en el artículo 152 y 155 del Código Urbano del Estado de Querétaro, ya que dicho precepto legal establece definiciones a conceptos elementales en materia de desarrollo urbano como lo es la Infraestructura urbana, el equipamiento urbano, mobiliario urbano y otros; mientras que el segundo precepto refiere a las características que tiene una vialidad pública:

***Artículo 152.** Para los efectos de este Código, se entiende por infraestructura urbana las redes por las que se convierten personas y bienes, entre los que se encuentran las vías, instalaciones sanitarias, pluviales, eléctricas y de voz y datos.

Los áreas de urbanización deberán contar áreas para el adecuado desplazamiento de peatones, en las que, en conformidad de las normas aplicables, se contemplen banquetas que tengan por lo menos 1.80 metros de ancho para de cualquier sentido; en las zonas peatonales, las banquetas deberán tener por lo menos 1.25 metros de ancho para de cualquier sentido; también deberán contemplarse rampas para personas con discapacidades e infraestructura ciclista.

Por equipamiento urbano se entiende los edificios e espacios públicos, a través de los cuales se brindan diversos servicios, tales como educación, salud, cultura, recreación, deporte, abasto, transporte, administración pública, seguridad, comercio, ecoturismo para carga de vehículos eléctricos y servicios públicos en general.

Por servicios urbanos se entiende, entre otros, las actividades públicas operativas, tales como transporte, recolección de basuras, agua y bomberos.

Por mobiliario urbano se entiende al conjunto de objetos y piezas instalados en los edificios y espacios públicos que conforman el equipamiento urbano y la vía pública, entre los que se encuentran las mesas, bancos, cestas de basuras, juegos infantiles, cabañas telefónicas y paradas de autobuses.

441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Belisario Domínguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes





**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar

Por electrificar se entiende a las erogaciones de carga para otros edificios, y para vehículos híbridos recargables. Pueden instalarse en espacios públicos y se alimentan de red eléctrica.

*Artículo 186. Las instalaciones públicas son los elementos que conforman la red de transporte por la cual se desplazan de manera libre y autónoma las personas permitiendo el acceso a la vivienda, instalaciones, equipamiento y otros espacios construidos, tal como el enlace e integración del desarrollo inmobiliario con la ciudad. ...

Ahora bien, es necesario considerar los aspectos y circunstancias de hecho que derivan de cada uno de los petitorios promovidos por la persona moral denominada "**GRUPO CCIMA, S.A. DE C.V.**", ya que, de manera particular, cada una de ellas refiere a actos individuales que dependen o derivan de circunstancias propias.

Por cuanto ve a la aceptación por parte del H. Ayuntamiento del municipio de Ezequiel Montes, Gro., para aceptar como área de donación en cumplimiento a las obligaciones impuestas por el numeral 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, a través de la permuta y/o pago en efectivo; es indispensable se vigile que el inmueble a permutarse fuera de la superficie que conforma al predio con clave catastral 07 020 10 01 073 001, se encuentre en una zona urbanizable y susceptible vocacionalmente de alojar equipamiento urbano, pues este es el fin último que legalmente deberá dársele al predio permutado que habrá de formar parte de la hacienda municipal. Adicionalmente, es necesario que la fracción del inmueble propuesta y antes mencionada en el antecedente 2 de este documento; debe ser equiparable no solo por cuanto ve a sus características físicas o vacación urbana, sino que este deberá mantener un valor hacendario equiparable para satisfacer el cumplimiento legal impuesto por la Legislación Urbana en el Estado.

Ahora bien, referente al reconocimiento de la vialidad que brinda acceso al predio objeto de este Dictamen, es indispensable se verifique que la superficie cuente con características adecuadas que impacten positivamente en la zona y que la configuración propuesta (posterior a su urbanización), permita el adecuado traslado de personas, bienes y servicios, debiendo contar con el equipamiento, señaléticas y composición constructiva adecuada para soportar el tránsito diario que habrá de recaer en ella una vez materializada la construcción del fraccionamiento propuesto. Asimismo, es vital que dicha vía de comunicación mantenga las características que imperan en bienes del dominio público, no interfiera con los derechos de propiedad de terceros y permita la comunicación del predio con una vía de comunicación principal 100 (CE No. 100); lo que ya se ha señalado en el punto XII de los DATOS DE IDENTIFICACIÓN E HISTÓRICOS DEL INMUEBLE, plasmados en este documento.

De igual manera, y con relación al cambio en los horizontes de planeación, es necesario el precisar el considerable incremento y evolución que ha sufrido el municipio de Ezequiel Montes, Gro., lo cual se debe en gran parte debido al incremento económico que deriva las actividades desarrolladas en el municipio y en general, al aumento de la inversión local, nacional y extranjera que se ha llegado a nuestro estado, razón por la cual vuelve lógico un cambio en los horizontes de planeación y un replanteamiento de los retos y estrategias que habrán de implementarse, pues no debe dejar de observarse a las ciudades, sin importar su tamaño o complejidad, como organismo en constante evolución y crecimiento, los cuales, en la mayor parte de las ocasiones tienden a desarrollarse en forma dispar, pues estos

441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Belisario Dominguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes





**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar
ADMINISTRACIÓN 2024 - 2027

dependen no solo de factores económicos, sino que derivan de la dinámica social y geográfica, así como la forma en que estas se relacionan con las necesidades básicas en los centros de población.

Es en razón de lo expuesto en el presente que, con fundamento en los artículos 27 párrafo III y 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 3, 30 fracción II, 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal de Querétaro; el suscrito en mi calidad de Director de Desarrollo Urbano y Ecología en consideración de las disposiciones contenidas en los Planes y Programas de Desarrollo considera **FACTIBLE.**, se lleve a cabo la modificación en el horizonte de planeación de LARGO PLAZO (2031 – 2050) a CORTO PLAZO (2023 – 2027); derivado del proceso de regularización al que fue requerido el promovente y en virtud de que actualmente se presenta construcción en el predio referido en el presente acuerdo y cuenta con dictamen de uso de suelo factible; así mismo se autorice el reconocimiento de la vialidad de acceso conocida como CAMINO REAL SANTA ROSA – BERNAL con una longitud de 1551.91 metros lineales, presenta una sección vial variable de 8.21 metros lineales en la colindancia norte con el entronque con la Carretera Estatal No. 100 y termina en 19.75 metros en la colindancia sur, y tiene una superficie total de 18,106.49 metros cuadrados conforme al plano presentado por el promovente y; se acepte por parte del H. Ayuntamiento del Municipio de Ezequiel Montes, Gro., por concepto de donación en cumplimiento a las obligaciones a que refiere el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro una fracción del predio citado en el ANTECEDENTE 2 o el pago en efectivo de dicha donación; todo ello con relación al inmueble con clave catastral 07 020 10 01 073 001.

Emitido que fue la presente opinión, esta Dirección a mi cargo emite en forma adicional las siguientes recomendaciones:

PRIMERO: Se requiera al promovente "**GRUPO CCIMA, S.A. DE C.V.**", para que presente avalúo hacendario de la fracción del predio a que refiere el **ANTECEDENTE 2** de este documento, la cual pretende se acepte como donación en cumplimiento de las obligaciones que son impuestas por el Código Urbano del Estado de Querétaro; a fin de que el H. Ayuntamiento de este municipio este en posibilidades de emitir Dictamen de valor en términos de lo dispuesto en la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, para que con ello se garantice la similitud equiparable de los valores urbanizables entre los predios respecto del **6.67%** de la superficie propuesta a pago por permuta y/o efectivo de acuerdo a lo establecido en el **ANTECEDENTE 3** de este documento.

De igual manera, se indique que en caso de que el valor urbanizado del inmueble propuesto para permuta resulte inferior al valor urbanizado del predio sobre el cual recae la obligación de origen, se cubra la diferencia monetaria en favor de este municipio.

441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Belisario Domínguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes





**EZEQUIEL
MONTES**
Unidos para transformar
ADMINISTRACIÓN 2024 - 2027

Se verifique que el acto traslativo de dominio cumpla con lo dispuesto en el Capítulo Tercero, Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO: Se cumpla con las etapas y estudios restantes a que refieren los artículos 186 y 190 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

TERCERO: Se requiera al promovente para que manifieste de manera escrita y expresa su obligación de responder ante terceros que pudiesen resultar afectados por el reconocimiento de la validez solicitada, liberando al Municipio de Ezequiel Montes, Gro., de cualquier responsabilidad penal, civil, agraria o administrativa que pueda derivar de la urbanización de la vialidad.

Asimismo, se condicione el reconocimiento de la validez a la entrega por parte del promovente de una superficie completamente urbanizada, con equipamiento adecuado y conforme a proyecto ejecutivo autorizado por la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

CUARTO: Se condicione las solicitudes peticionadas al cumplimiento de las demás obligaciones impuestas por la Legislación Urbana e imponga plazos para el cumplimiento de las condicionantes impuestas en este documento.

Por último, y dado que esta Dirección a mi cargo considera **FACTIBLE** lo peticionado por la persona moral "**GRUPO CCIMA, S.A. DE C.V.**", se acuerda:

ÚNICO: Gírese oficio de estilo en respuesta al oficio **SAY/4379/2026 de fecha 04 de marzo de 2026**, emitido por el Lcdo. Sócrates Alejandro Valdés Rosales en su carácter de Secretario del Ayuntamiento de este municipio de Ezequiel Montes Querétaro, Gro., comunicando el resultado de la **OPINIÓN TÉCNICA** emitida por esta Dirección para los fines y propósitos a que haya lugar.

EL PRESENTE ES UN DOCUMENTO INFORMATIVO DE CARÁCTER TÉCNICO, QUE SE PONE A CONSIDERACIÓN DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL AYUNTAMIENTO, PARA SU ANÁLISIS Y DICTAMINACIÓN CORRESPONDIENTE SIENDO FACULTAD DEL AYUNTAMIENTO, LA TOMA DE DECISIÓN RESPECTO A LA AUTORIZACIÓN O NO, DE LA SOLICITUD INGRESADA POR EL PROMOVENTE ANTE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE EZEQUIEL MONTES, QUÉRETARO.

"UNIDOS PARA TRANSFORMAR"
ATENTAMENTE



TSU. ANTONIO MERCED VELÁZQUEZ MONTES.
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
MUNICIPIO EZEQUIEL MONTES, GRO.

441 277 00 96 / 441 277 07 07 / 441 277 52 31

Belisario Dominguez 104, Col. Centro C.P. 76650 Ezequiel Montes





11. Que en cumplimiento al artículo 59 y 68 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Ezequiel Montes, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tomando en cuenta el sentido de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología remitió el proyecto de Acuerdo correspondiente e instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento para que emitiera convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión de la materia señalando la fecha y hora para tal fin.
12. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 64 del Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología señalándose por parte de dicho servidor público que la solicitud del promovente se encontraba debidamente integrada presentando toda la documentación jurídica y técnica necesaria para el trámite en cuestión constando la misma en los archivos del expediente formado por esa Secretaría y que la petición cumple con la normatividad aplicable tanto federal, estatal como municipal por lo que esa Dependencia tuvo a bien emitir la opinión técnica factible, por lo que una vez revisados los documentos que obran en el expediente y el proyecto elaborado y remitido por su Presidente, dicho cuerpo colegiado procedió a la discusión y análisis del asunto en comento quedando aprobado como ha sido plasmado en el presente instrumento.

Por lo expuesto, en términos del artículo 26 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Ezequiel Montes, Qro., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, elabora y somete a consideración del Ayuntamiento para su aprobación, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza la modificación en el horizonte de planeación de Largo Plazo (2031 - 2050) a corto plazo (2023 -2027).

SEGUNDO. El promovente, deberá cumplir con todas y cada una de las obligaciones y/o condiciones que se describen en la opinión técnica descrita en el considerando diez de este proveído como se establece en los términos y plazos contenidos en dicha documental.

TERCERO.- El seguimiento al cumplimiento de las condicionantes mencionadas se efectuará por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de las mismas ante dicha Dependencia y en caso de resultar necesario, la Secretaría mencionada deberá dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

CUARTO.- Se autoriza la recepción del 10% del área de donación del desarrollo inmobiliario propiedad de CCIMA, S.A. DE C.V., mediante permuta de predio y/o pago en efectivo bien.



QUINTO.- Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Ezequiel Montes, Qro, para que en caso de que el promovente solicite se realice permuta y/o pago en efectivo se verifique valor total del predio original a permutar con el valor del predio a donar mediante avalúos, encontrándose así incluido en el valor del predio permutado lo que corresponde a su habilitación y urbanización, además de considerarse de calidad equiparable al bien inmueble que originalmente se hubiera donado.

SEXTO.- Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Ezequiel Montes, Qro., para que una vez que el promovente solicite la aceptación de donación del área ya sea por permuta o pago en efectivo se realice el trámite correspondiente para la obtención de opiniones técnicas por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Administración y del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio, para que posteriormente sean remitidos al H. Ayuntamiento para su debida aprobación.

SEPTIMO.- Se instruye al Secretario de Administración para que conjuntamente con el propietario del predio a donarse efectúen los trámites administrativos y jurídicos necesarios para los trámites de escrituración; así como la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, debiendo asentar en el instrumento jurídico respectivo, que dicha superficie será considerada bien del dominio público.

La escritura que señale las áreas materia de la transmisión gratuita no causará impuesto de traslación de dominio, ni pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y deberá otorgarse en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la fecha en que se publique la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización.

El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Secretaría de Administración y en caso de resultar necesario, la Dependencia mencionada deberá dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

OCTAVO.- Se instruye al Secretario de Administración para que en el momento procesal que corresponda, efectúe la patrimonialización correspondiente y se dé de alta el predio motivo de la presente autorización en el Inventario de Bienes del Municipio de Ezequiel Montes, Qro.

NOVENA.- Se autoriza el reconocimiento de como vialidad secundaria la conocida como Camino Real a Santa Rosa – Bernal , y se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Ezequiel Montes, Qro., para que de acuerdo a la opinión técnica emitida realice todos y cada uno de los trámites administrativos para el reconocimiento en mención.

DÉCIMA.- El presente Acuerdo no autoriza anteproyectos presentados, ni la realización de obras de urbanización ni de construcción alguna, por lo tanto, el promotor deberá obtener en su momento las licencias, vistos buenos, permisos y autorizaciones correspondientes



señaladas por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás normatividad vigente y aplicable.

DÉCIMA PRIMERA.- Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, y a la Secretaría de Finanzas para que de manera directa en el ámbito de sus respectivas competencias den puntual seguimiento a los actos administrativos que estén a cargo de cada uno de ellos, además de realizar los trámites necesarios a fin de que el promovente de cumplimiento a las obligaciones señaladas en el presente Acuerdo con la finalidad de que se cumpla debidamente este proveído.

DÉCIMA SEGUNDA.- El incumplimiento por parte del promotor a cualquiera de las obligaciones y/o condicionantes establecidas en cualquiera de los apartados del presente Acuerdo será causa de que se deje sin efectos la presente autorización.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese por una sola ocasión, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado, “La Sombra de Arteaga” y en la Gaceta Municipal a costa del promovente cuyo pago deberá realizarse de conformidad con la normatividad aplicable.

SEGUNDO.- El presente entrará en vigor el día de su publicación en los medios de difusión señalados.

TERCERO.- El presente Acuerdo, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, en los términos señalados en la opinión técnica emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología contenida en el considerando diez del este proveído.

El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

CUARTO.- Notifíquese a el C. Abel Alejandro Carranza Sánchez, en su carácter de Apoderado Legal de Grupo CCIMA S.A. de C.V. y comuníquese a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, Dirección de Catastro de Gobierno del Estado de Querétaro, Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y Secretaría de Finanzas.

Ezequiel Montes, Qro., a 05 de junio de 2026. Atentamente. Ing. Iván Reséndiz Ramírez. Presidente Municipal y de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. Rubrica. Lic. Antonio de Jesús Arteaga Arreguin. Regidor e integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. Rubrica. C. Graciela Arteaga Hernández. Regidora e integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. Rubrica.



Se expide la presente certificación en el Municipio de Ezequiel Montes, Qro., siendo copia fiel del original que obra en los archivos de la Secretaría del Ayuntamiento de Ezequiel Montes, Qro., a los 11 (once) días del mes de junio de 2026 (dos mil veintiséis).

ATENTAMENTE

Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales
Secretario del H. Ayuntamiento
(Rúbrica)

