

**Querétaro, Qro., 08 de noviembre de 2024**

**Lic. María Concepción Reséndiz Rodríguez  
Titular de la Unidad de Transparencia y  
Acceso a la Información Pública  
Presente**

En atención a la solicitud recibida a través de la plataforma de Sistema de Solicitudes del Estado de Querétaro, con número de **folio 220458524001372** mediante el cual se solicita información y/o documentación descrita en el folio referido, es por lo que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4, 6 inciso b), 7, 8, 17, 51, 62, 118, 121, 123, 124, 131, 132, 134, 139 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro; 1, 60, 62, 68 del Código Municipal de Querétaro, me permito dar contestación a la solicitud de información.

Al respecto me permito informarle que, una vez realizado el análisis de su petición, así como la búsqueda en los archivos físicos y electrónicos Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios y el Departamento de Trámites de Uso de Suelo; adscritos a la Secretaría de Desarrollo Urbano, se remiten copias simples de las respuestas de las Dependencias en comento, así como de los documentos localizados.

Sin más por el momento, quedo de Usted para cualquier duda o comentario al respecto.

**Atentamente**

**Lic. Alicia Arango García  
Coordinadora de Normatividad  
de la Secretaría de Desarrollo Urbano**

  
MAY 2024



**QUERÉTARO**  
MUNICIPIO

MEMORÁNDUM

Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias  
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios.  
MEMORÁNDUM DTFC/023/2024

9:30  
Recibo O.  
Nayeli C 31/10/24  
PARA: LIC. ALICIA ARANGO GARCÍA  
COORDINADORA DE NORMATIVIDAD DE LA  
SECRETARÍA DESARROLLO URBANO

Querétaro, Querétaro, a 29 de octubre de 2024

En relación al Memorándum número **CN/27/2024**, con folio **220458524001372**, en el cual solicitó la siguiente información relativa al desarrollo conocido como **"LA ANTIGUA JURIQUELLA"**, ubicado en Villas del Mesón número 4, Juriqueilla, Querétaro, cuyo desarrollador es la persona moral LA ANTIGUA JURIQUELLA, S.A. de C.V.:

1. Se informe si se tiene dictamen de uso de suelo para la venta unidad condominal.

Me permito informar que una vez llevado a cabo el análisis correspondiente a su petición y realizada la búsqueda en el archivo que obra en esta Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias del Municipio de Querétaro, en relación al dictamen de uso de suelo para la venta de la Unidad Condominal, le comento que no existe el trámite de dictamen de uso de suelo para la venta de la Unidad Condominal, sino son dos tramites independientes: uno Dictamen de Uso de Suelo y otro referente a Condominios es la Venta de Unidades Privativas.

Derivado a lo anterior le informo que la Unidad Condominal **"LA ANTIGUA JURIQUELLA"**, ubicada en Avenida Villas del Mesón, Juriqueilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, cuenta con Dictamen de Uso de Suelo, sin embargo, en esta Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias del Municipio de Querétaro, no se encontró registro del trámite de Venta de Unidades Privativas de la Unidad Condominal.

2. Si cuenta con el permiso de vender en preventa lotes Unidades Condminales.

Me permito informar que una vez llevado a cabo el análisis correspondiente a su petición, le comento que esta Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias del Municipio de Querétaro, no cuenta con los atributos de emitir el permiso de preventa para los lotes de la Unidades Condminales.

3. Si cuenta con las autorizaciones desarrollo urbano para vender lotes de forma individual destinados para casa habitación.

Me permito informar que una vez llevado a cabo el análisis correspondiente a su petición y realizada la búsqueda en el archivo que obra en esta Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias del Municipio de Querétaro, en relación a la venta de lotes de forma individual destinados para casa habitación, le comento que no se encontró registro del trámite de Autorización de Venta de Unidades Privativas del Condominio Habitacional (de las viviendas).

4. Si cuenta con número oficiales de los lotes o unidad condominal.

Me permito informar que una vez llevado a cabo el análisis correspondiente a su petición y realizada la búsqueda en el archivo que obra en esta Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias del Municipio de Querétaro, en relación con los números oficiales de los lotes o unidad condominal, le comento que en su momento contaba con número exterior de la Unidad Condominal **"LA ANTIGUA JURIQUELLA"**, el cual requiere de actualización.

M E M O R Á N D U M

11. Si cuenta con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamiento.

Me permito informar que una vez realizada la búsqueda correspondiente a su petición en el archivo que obra en esta Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias del Municipio de Querétaro, en relación con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento, le comento que el desarrollo inmobiliario denominado "**LA ANTIGUA JURIQUILLA**", se autorizó bajo el regimen condominal (como Unidad Condominal y no como Fraccionamiento), de la cual, no se encontró registro de la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para dicha Unidad Condominal.

12. Si cuenta Visto Bueno de Proyecto en Condominio.

Me permito informar que una vez realizada la búsqueda en el archivo que obra en esta Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias del Municipio de Querétaro, en relación con el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, le comento que la Unidad Condominal "**LA ANTIGUA JURIQUILLA**", cuenta con el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, con número de folio APC202100001, de fecha 10 de marzo de 2021.

13. Si cuenta con Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio.

Me permito informar que una vez llevado a cabo el análisis correspondiente a su petición y realizada la búsqueda en el archivo que obra en esta Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias del Municipio de Querétaro, en relación con la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, le comento que no se encontró registro de la Autorización de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para la Unidad Condominal "**LA ANTIGUA JURIQUILLA**".

Sin otro particular por el momento, me despido de usted enviándole un cordial saludo.

Atentamente



Lic. Miguel Ángel Guillermo Díaz De Guzmán Tadeo  
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios.

77

## MEMORÁNDUM

Secretaría de Desarrollo Sostenible  
Coordinación de Control Urbano  
Departamento de Uso de Suelo  
FOLIO: DDU/CCU/US/MEMO/021/2024

DE: LIC. CLAUDIA PAOLA RODRÍGUEZ BENAVIDES  
JEFA DEL DEPARTAMENTO DE  
USO DE SUELO Y FACTIBILIDAD DE GIRO

PARA: LIC. ALICIA ARANGO GARCÍA  
COORDINADORA DE NORMATIVIDAD

Querétaro, Querétaro, a 04 de noviembre de 2024

En atención a su escrito presentado ante esta Dirección, solicitado mediante el Memorándum CN/027/2024, a través del cual solicita información del predio con clave catastral 140304401010003.

Al respecto, le informo que para el predio con clave catastral 140304401010003 se encontró el trámite Dictamen de Uso de Suelo DUS 2006-788, del cual anexo copia simple.

Sin otro particular por el momento, me reitero a sus órdenes.

ATENTAMENTE



LIC. CLAUDIA PAOLA RODRÍGUEZ BENAVIDES

c.c.p. Departamento de Uso de Suelo,  
Minutario.  
CPRB/mea

Recibo Original  
05/11/24

17:45



QUERÉTARO  
MUNICIPIO



Municipio de  
Querétaro  
Secretaría de  
Desarrollo Sustentable

## Dictamen de Uso de Suelo

Clave Catastral: 140304401010003

Fecha (s) de Vencimiento:

Folio 12332

cg 6 > 2299  
Sulo 4:05

No. de Dictamen 2006 - 788  
No. de Solicitud 788  
Impreso 08/03/2006  
Página: 1 de 1

### Datos del Inmueble

Domicilio VILLAS DEL MESON 4  
JURIQUILLA (PUEBLO) Superficie 8,400.0000

### Datos del Solicitante

Nombre RUBALCAVA ITURBE JUAN MANUEL  
Domicilio CIRCUITO VILLAS DEL MESON 4 Teléfono 2240286  
JURIQUILLA (PUEBLO)  
Delegación SRJ SANTA ROSA JAUREGUI

Dictamen de Uso de Suelo:

**Tipo B**

Tipo de Solicitud: Obra Nueva

Dictamen Anterior

Uso Solicitado

COMERCIAL

Cantidad Descripción

12. LOCALES COMER. Y/O DE SERVICIO

Respuesta:

**FACTIBLE**

19 de Abril 06

Jose Miguel Vizquez Niemb

EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE LA CIUDAD DE QUERETARO PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO LA SOMBRA DE ARTEAGA, CON FECHA 5 DE MAYO DE 1994 Y EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACION MUNICIPAL SANTA ROSA JAUREGUI, APROBADO MEDIANTE SESION DE CABILDO, CON FECHA 14 DE SEPTIEMBRE DE 1999 Y PUBLICADO EN EL MISMO PERIODICO OFICIAL CON FECHA 21 DE FEBRERO DEL 2003, INDICAN QUE EL PREDIO SE ENCUENTRA LOCALIZADO EN ZONA DE USO HABITACIONAL, CON DENSIDAD DE POBLACION DE 400 HAB/HA., SOBRE VIALIDAD PRIMARIA URBANA.

POR LO QUE EN VIRTUD DE ESTAR CONSIDERADO LO PRETENDIDO COMO USO PERMITIDO, SE DICTAMINA FACTIBLE EL USO DE SUELO PARA UBICAR DOCE (12) LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS; BAJO LAS CONDICIONANTES GENERALES NO. 2,8,9,11,12,15,16,17,18,19,20 Y 21 INDICADAS AL REVERSO DEL DOCUMENTO, ASI COMO LAS SIGUIENTES:

\* DEBERA DESTINAR LOS LOCALES UNICAMENTE PARA COMERCIO Y/O SERVICIO COMPATIBLE CON VIVIENDA, NO BODEGA DE ALMACENAMIENTO, TALLER AUTOMOTRIZ O MICROINDUSTRIA.

\* DEBERA RESPETAR UNA RESTRICCION DE 6.00 METROS AL FRENTE DEL PREDIO, SIN CONSTRUCCION.

\* PARA LA OBTENCION DE LAS FACTIBILIDADES DE GIRO DE LOS LOCALES, DEBERA PRESENTAR ANEXO A SU SOLICITUD, LA LICENCIA DE CONSTRUCCION Y TERMINACION DE OBRA AUTORIZADAS.

PRESENTAR EL ANTEPROYECTO ARQUITECTONICO PARA SU REVISION Y EN SU CASO APROBACION EN LA VENTANILLA UNICA DE GESTION, EL CUAL DEBERA CUMPLIR CON LAS NORMAS QUE REQUIERA LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL, LO ANTERIOR PREVIO A LA AUTORIZACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION Y POSTERIORMENTE DEBERA SOLICITAR AVISO DE TERMINACION DE OBRA.

PROPORCIONAR EL AREA DE ESTACIONAMIENTO SUFICIENTE AL INTERIOR DEL PREDIO CON LIBRE ACCESO PARA LOS USUARIOS, DE ACUERDO

De acuerdo al artículo 115 fracción V de la constitución federal. Los artículos 9,15, 28 y 32 de la ley general de asentamientos Humanos; 22, 237, 246, 251, 252, 253 y 255 del código Urbano para el Estado de Querétaro; 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 261, 262, 263, 264 y 284 del reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro; así como los artículos 189, fracción I, 248, 251, 257, 192 fracción II, 152 fracción XIV, 155 fracción II, 156 fracción I, 158 fracción I y II, 159 fracción V y 160 del código municipal; el dictamen de uso de suelo es un documento de carácter técnico y administrativo, el cual se motiva en los planes y programas de desarrollo urbano, fundado en los artículos que preceden, el giro es la actividad misma, que es autorizada conforme al uso correspondiente, ambos causan pago de derechos, conforme a la ley de ingresos.

F-PB-DDU-010 Quintana No. 10 000 Fracc. Centro Sur C.P. 76090 Delegación Josefa Vergara y Hernández Santiago de Querétaro, Qro. México Tel. (442) 238-7700





Municipio de  
Querétaro  
Secretaría de  
Desarrollo Sustentable

## Dictamen de Uso de Suelo

Clave Catastral: 140304401010003

Fecha (s) de Vencimiento:

No. de Dictamen 2006 - 788  
No. de Solicitud 788  
Impreso 08/03/2006  
Página: 2 de 2

### Datos del Inmueble

Domicilio VILLAS DEL MESON 4  
JURIQUILLA (PUEBLO) Superficie 8,400.0000

### Datos del Solicitante

Nombre RUBALCAVA ITURBE JUAN MANUEL  
Domicilio CIRCUITO VILLAS DEL MESON 4 Teléfono 2240286  
JURIQUILLA (PUEBLO)  
Delegación SRJ SANTA ROSA JAUREGUI

AL GIRO PRETENDIDO, LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 55 Y EL ARTICULO 355 SECCION 2 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION PARA EL MUNICIPIO DE QUERETARO.

- RESPETAR LO ESTABLECIDO POR EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y EL CÓDIGO MUNICIPAL.

- ESTE DICTAMEN NO AUTORIZA LA CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN EN EL PREDIO, NI SU FUNCIONAMIENTO, PARA LO CUAL DEBERA TRAMITARSE, SEGUN CORRESPONDA, LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, FACTIBILIDAD DE GIRO Y LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO RESPECTIVAMENTE, EN SU DELEGACIÓN MUNICIPAL CORRESPONDIENTE.

EN CASO DE PRETENDER COLOCAR ANUNCIOS PUBLICITARIOS EN EL INMUEBLE, DEBERA CONTAR PREVIAMENTE CON LOS PERMISOS CORRESPONDIENTES

EN CASO DE EXISTIR DISCREPANCIA Y/O IMPACTO SOCIAL NEGATIVO EN LA ZONA EN QUE SE UBICA, PROCEDERA A RESOLVER CONFORME AL RECURSO QUE SEÑALA EL ARTICULO 109 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA EL ESTADO Y MUNICIPIOS.

EL INCUMPLIMIENTO DE CUALESQUIERA DE LAS CONDICIONANTES INDICADAS, ES MOTIVO DE RECONSIDERACION Y/O EN SU CASO CANCELACION DEL PRESENTE DOCUMENTO, LO ANTERIOR INDEPENDIENTEMENTE DE HACERSE ACREEDOR A LAS SANCIONES CORRESPONDIENTES DE CONFORMIDAD AL ARTICULO 509 DEL CODIGO URBANO.

\* EL PRESENTE DICTAMEN DE USO DE SUELO, ES UN DOCUMENTO DE CARACTER ADMINISTRATIVO, EL CUAL SE FUNDAMENTA EN LOS ARTICULOS 237 Y 252 DEL CODIGO URBANO, ADEMAS DE LOS NUMERALES YA SEÑALADOS EN ESTE DOCUMENTO.

### Sellos y Certificación:

PRESIDENCIA MUNICIPAL DE QUERÉTARO  
DICTAMEN DE USO DE SUELO

AUTORIZADO  
09 MAR. 2006

SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

ARQ. LUIS MARRUFO MARTINEZ  
SUB DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

De acuerdo al artículo 115 fracción V de la constitución federal. Los artículos 9,15, 28 y 32 de la ley general de asentamientos Humanos; 22, 237, 248, 251, 252, 253 y 255 del código Urbano para el Estado de Querétaro; 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 281, 282, 283, 284 y 284 del reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro así como los artículos 189, fracción I, 248, 251, 257, 182 fracción II, 152 fracción XIV, 155 fracción II, 158 fracción I, 158 fracción I y II, 159 fracción V y 160 del código municipal; El dictamen de uso de suelo es un documento de carácter técnico y administrativo, el cual se motiva en los planes y programas de desarrollo urbano, fundado en los artículos que preceden, el giro es la actividad misma, que es autorizada conforme al uso correspondiente, ambos causan pago de derechos, conforme a la ley de ingresos.

F. P. Rodríguez Quintana No. 10 000 Fracc. Centro Sur C.P. 76090 Delegación Josefa Vergara y Hernández Santiago de Querétaro, Qro. México Tel. (442) 238-7700

# Dictamen de Uso de Suelo

No. de Dictamen 2006 - 788  
No. de Solicitud 788  
Impreso 08/03/2006  
Página: 1 de 1

Clave Catastral: 140304401010003

Fecha (s) de Vencimiento:

## Datos del Inmueble

Domicilio VILLAS DEL MESON 4  
JURIQUILLA (PUEBLO) Superficie 8,400.0000

## Datos del Solicitante

Nombre RUBALCAVA ITURBE JUAN MANUEL  
Domicilio CIRCUITO VILLAS DEL MESON 4 Teléfono 2240286  
JURIQUILLA (PUEBLO)  
Delegación SRJ SANTA ROSA JAUREGUI

Dictamen de Uso de Suelo: **Tipo B**

Tipo de Solicitud: Obra Nueva Dictamen Anterior  
Uso Solicitado Cantidad Descripción  
COMERCIAL 12. LOCALES COMER. Y/O DE SERVICIO

Respuesta:

**FACTIBLE**

EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE LA CIUDAD DE QUERETARO PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO LA SOMBRA DE ARTEAGA, CON FECHA 5 DE MAYO DE 1994 Y EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACION MUNICIPAL SANTA ROSA JAUREGUI, APROBADO MEDIANTE SESION DE CABILDO, CON FECHA 14 DE SEPTIEMBRE DE 1999 Y PUBLICADO EN EL MISMO PERIODICO OFICIAL CON FECHA 21 DE FEBRERO DEL 2003, INDICAN QUE EL PREDIO SE ENCUENTRA LOCALIZADO EN ZONA DE USO HABITACIONAL, CON DENSIDAD DE POBLACION DE 400 HAB/HA., SOBRE VIALIDAD PRIMARIA URBANA.

POR LO QUE EN VIRTUD DE ESTAR CONSIDERADO LO PRETENDIDO COMO USO PERMITIDO, SE DICTAMINA FACTIBLE EL USO DE SUELO PARA UBICAR DOCE (12) LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS; BAJO LAS CONDICIONANTES GENERALES NO. 2,8,9,11,12,15,16,17,18,19,20 Y 21 INDICADAS AL REVERSO DEL DOCUMENTO, ASI COMO LAS SIGUIENTES:

\* DEBERA DESTINAR LOS LOCALES UNICAMENTE PARA COMERCIO Y/O SERVICIO COMPATIBLE CON VIVIENDA, NO BODEGA DE ALMACENAMIENTO, TALLER AUTOMOTRIZ O MICROINDUSTRIA.

\* DEBERA RESPETAR UNA RESTRICCION DE 6.00 METROS AL FRENTE DEL PREDIO, SIN CONSTRUCCION.

\* PARA LA OBTENCION DE LAS FACTIBILIDADES DE GIRO DE LOS LOCALES, DEBERA PRESENTAR ANEXO A SU SOLICITUD, LA LICENCIA DE CONSTRUCCION Y TERMINACION DE OBRA AUTORIZADAS.

PRESENTAR EL ANTEPROYECTO ARQUITECTONICO PARA SU REVISION Y EN SU CASO APROBACION EN LA VENTANILLA UNICA DE GESTION, EL CUAL DEBERA CUMPLIR CON LAS NORMAS QUE REQUIERA LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL, LO ANTERIOR PREVIO A LA AUTORIZACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION Y POSTERIORMENTE DEBERA SOLICITAR AVISO DE TERMINACION DE OBRA.

PROPORCIONAR EL AREA DE ESTACIONAMIENTO SUFICIENTE AL INTERIOR DEL PREDIO CON LIBRE ACCESO PARA LOS USUARIOS, DE ACUERDO

De acuerdo al artículo 115 fracción V de la constitución federal. Los artículos 9,15, 28 y 32 de la ley general de asentamientos Humanos; 22, 237, 246, 251, 252, 253 y 255 del código Urbano para el Estado de Querétaro; 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 19, 261, 262, 263, 264 y 284 del reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro así como los artículos 189, fracción I, 248, 251, 257, 192 fracción II, 152 fracción XIV, 155 fracción II, 156 fracción I, 158 fracción I y II, 159 fracción V y 160 del código municipal; El dictamen de uso de suelo es un documento de carácter técnico y administrativo, el cual se motiva en los planes y programas de desarrollo urbano, fundado en los artículos que preceden, el giro es la actividad misma, que es autorizada conforme al uso correspondiente, ambos causan pago de derechos, conforme a la ley de ingresos.

F-PR-DDU-02-10