

## NOTAS IMPORTANTES

- En caso de emisión de negativa para el trámite ingresado en cualquiera de las modalidades de "Dictamen De Uso de Suelo, Factibilidad de Giro y Apertura de Negocios e Informe de Uso de Suelo", se podrá emitir nueva respuesta con el mismo folio de trámite, una vez solventadas las observaciones que dieron origen a la misma, siempre y cuando el trámite no exceda de dos meses contados a partir de la entrega de la improcedencia, contemplando los mismo tiempos de entrega indicados en el presente tríptico, contados a partir de la fecha de reingreso realizada previo visto bueno del departamento de uso de suelo.
- En caso de solicitar máquinas de videojuegos, indicar la cantidad de las mismas (a partir de 6 tendrá que solicitarse como uso específico desde DUS).
- Para la adquisición de derechos establecidos en el Art 261 séptimo párrafo (RCMQ) se deberá acudir a la Dirección de Desarrollo Urbano a fin de cumplir con los requisitos establecidos para dicha autorización.
- El documento que acredite la propiedad, deberá estar debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- El Dictamen de Uso de Suelo se expide por cada predio y se debe indicar el total de usos a los que pretende destinarse el inmueble o predio, así como declarar la superficie total del predio; esto deberá ser solicitado únicamente por el/la propietario/a del predio.
- El presentar la documentación incompleta o no proporcionar los datos requeridos en la solicitud del dictamen, ocasionará la no recepción del trámite correspondiente.
- El falsear la información en la solicitud, puede ocasionar la no factibilidad a su petición o la cancelación del documento expedido, así como hacerse acreedor/a a una sanción de acuerdo a lo establecido en la reglamentación vigente en la materia.
- El presente tríptico es enunciativo más no limitativo, ya que el análisis del trámite puede implicar algún requerimiento particular que sea necesario para su debida autorización.

**Artículo 73.** Todas las obras, programas y acciones realizadas por cualquier sujeto de esta Ley, deberán contener en su publicidad anuncio, en lugar visible y ocupando al menos una quinta parte en proporción al área o espacio en el que se anuncia. Esta (obra, programa o acción) es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los ingresos que aportan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de esta (obra, programa o acción) con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de esta (obra, programa o acción) deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente. En ningún caso esta publicidad incluirá nombres, imágenes, voces o símbolos que impliquen promoción personalizada de cualquier servidor público excepto para el caso de los informes anuales de labores o gestión de los servidores públicos.

## Ubicación de las ventanillas donde puede realizar los trámites:

### Centro Cívico de Querétaro

Blvd. Bernardo Quintana No. 10000, Centro Sur.  
Teléfono: 01 [442] 238 77 00 Ext. 7687  
Lunes a Viernes de 8:00a 16:00 hrs.

### Delegación Epigmenio González

Av. Tlálloc No.100, Col. Desarrollo San Pablo.  
Teléfono: 01 [442] 217 3908, Ext. 116  
Lunes a Viernes de 8:00a 16:00 hrs.

### Delegación Centro Histórico

Madero 81 Pte. Col.Centro.  
Teléfono: 01 [442] 212 55 00 Ext. 4014,  
Lunes a Viernes de 8:00a 16:00 hrs.

### Delegación Santa Rosa Jáuregui

Agapito Pozo S/N, Esq. Independencia, Col.  
Centro, Santa Rosa Jáuregui.  
Teléfono: 01 [442] 291 00 19 Ext. 114 y 117,  
Lunes a Viernes de 8:00a 16:00 hrs.

### Delegación Josefa Vergara y Hernández

Calle 21 No. 1000, Col. Lomas de Casa Blanca.  
Teléfono: 01 [442] 222 15 10 Ext. 108,  
Lunes a Viernes de 8:00a 16:00 hrs.

### Delegación Félix Osoreo Sotomayor

Av. de la Luz No. 602, Col. Cerrito Colorado.  
Teléfono: 01 [442] 218 02 89, Ext. 116  
Lunes a viernes de 8:00a 16:00 hrs.

### Delegación Villa Cayetano Rubio

Av. del Río No. 1, Col. Hércules.  
Teléfono: 01 [442] 223 52 24, Ext. 111  
Lunes a viernes de 8:00a 16:00 hrs.

### Delegación Felipe Carrillo

Calzada Guadalupe Victoria No. 103,  
Col. Carrillo Puerto. Tel 01 (442) 210 08 89  
Lunes a viernes de 8:00a 16:00 hrs.

Horario de atención en Ventanilla 8:00 a 16:00 hrs.  
Horario de ingreso de trámites: 8:00 a 15:00 hrs.

Ahora ya puedes realizar  
estos trámites vía internet:

[www.municipiodequeretaro.gob.mx](http://www.municipiodequeretaro.gob.mx)



QUERÉTARO  
— MUNICIPIO —

Secretaría de Desarrollo Sostenible

Dirección de Desarrollo Urbano

## Informe / Dictamen de Uso de Suelo y/o Factibilidad de Giro

Vigencia a partir del 22 de noviembre 2023  
El presente tríptico sustituye a los anteriores.

TP-170130-001/A-REV(20)

# Informe / Dictamen de Uso de Suelo y/o Factibilidad de Giro.

## Clasificación

**Tipo “A”** a) Vivienda hasta 2 unidades; b) Vivienda unifamiliar con local comercial; c) Comercial Básico, hasta 500m<sup>2</sup> de terreno; y d) Servicios, hasta 500m<sup>2</sup> de terreno.

**Tipo “B”** a) Viviendas. De 3 hasta 39 unidades; b) Comercial. Superficie de terreno mayor a 500m<sup>2</sup> y hasta 19,999m<sup>2</sup>; c) Servicios. Superficie de terreno mayor a 500m<sup>2</sup> y hasta 19,999 m<sup>2</sup>; d) Estacionamientos públicos y privados; e) Servicios Educativos hasta nivel medio superior; f) Servicios automotrices de cualquier índole y g) Microindustria, industria ligera y mediana hasta 1,000 m<sup>2</sup> de terreno.

**Tipo “C”** a) Viviendas. Más de 40 unidades; b) Comercial. Superficie de terreno mayor a 20,000 m<sup>2</sup>; c) Comercial. Superficie de terreno mayor a 20,000 m<sup>2</sup>; d) Comercial o servicios que contemple venta o consumo de bebidas alcohólicas, explosivos, armas; e) Servicios educativos de nivel Superior; f) Iglesias; g) Hospitales; h) Industria Ligera, Mediana y Pesada de 1,001 m<sup>2</sup> o más de terreno, y i) Estaciones de Servicio o almacenamiento de hidrocarburos (gasolina, diésel, gas LP, gas natural).

## Informe de Uso de Suelo

### Requisitos

- Solicitud elaborada a máquina o a mano con letra de molde sin tachaduras, firmada por el/la interesado/a.
- 2 Fotografías impresas o en PDF (CD), diferentes del inmueble a color o blanco y negro, **NÍTIDAS** mostrando lo siguiente: **FACHADAS** completas del predio o establecimiento de frente con las puertas y/o cortinas cerradas, colindancias vecinas, número de niveles, altura del inmueble y **MARCANDO** en las mismas el local a analizar.
- En caso de pretender una modificación o ampliación de un Dictamen de Uso de Suelo autorizado, anexar copia del mismo (siempre y cuando sea anterior al año 2011).
- En caso de contar con autorización de Acuerdo de Cabildo que autorice alguna modificación a la normatividad por Zonificación, cambio de Uso de Suelo y/o Incremento de Densidad, deberá anexar copia del pago de los derechos correspondientes de las mismas, copia de las publicaciones en la Gaceta Municipal y periódico Oficial del Estado, copia de la Protocolización e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- Si el predio es irregular, se debe anexar croquis con la mayor cantidad de datos (ejemplo: calles, referencia) que permitan la ubicación del predio, si es posible coordenadas UTM.

### Tiempo de entrega

- Se contempla 5 días hábiles posteriores a la fecha de ingreso para la emisión de la respuesta correspondiente, contando a partir de la recepción de la solicitud.
- Para los usos y/o giros que requieran un análisis y/o estudio adicional para su determinación tipo “c”, de contemplan 9 días hábiles.

## Dictamen de Uso de Suelo

- Solicitud elaborada a máquina o a mano con letra de molde sin tachaduras, nombre del/de la Propietario/a y/o Representante legal del predio y firma original del/de la mismo/a, indicando el uso del predio.
- Identificación oficial **vigente** y/o documento oficial Nacional con el que acredite la personalidad del/de la propietario/a y/o representante legal, (acta constitutiva con registro público de la propiedad, poder especial, resolución jurídica, aceptación de carga de albacea, etc.
- 2 Fotografías impresas o en PDF (CD), diferentes del inmueble a color o blanco y negro, **NÍTIDAS** mostrando lo siguiente: **FACHADAS** completas del predio o establecimiento de frente con las puertas y/o cortinas cerradas, colindancias vecinas, número de niveles, altura del inmueble y **MARCANDO** en las mismas el local analizar y en caso de tratarse de Dictamen de Uso de Suelo con Factibilidad de Giro, deberá presentar fotos **INTERIORES DEL LOCAL**.
- En caso de pretender ubicar o establecer un uso en un predio que se encuentre bajo régimen de propiedad en condominio, se debe presentar anexos a los requisitos establecidos para obtener el Dictamen de Uso de Suelo, el Vo.Bo. de la Asociación de Condomínios Mediante asamblea debidamente protocolizada o Vo.Bo. del administrador, adjuntando copia del acta constitutiva y poder legal o documento oficial que acredite la personalidad jurídica del mismo.

- En caso de pretender la ratificación, ampliación y/o modificación de un Dictamen de Uso de Suelo, deberá anexar copia simple del dictamen referido (siempre y cuando sea anterior al año 2011). En caso de ratificar la clave individual deberá presentar el antecedente de Dictamen de uso de suelo de la clave origen y notificación catastral.
- En caso de contar con autorización de Acuerdo de Cabildo que autorice alguna modificación a la Normatividad por Zonificación, Cambio de Uso de Suelo y/o incremento de densidad, deberá anexar copia del pago de los derechos correspondientes de las mismas, copia de las publicaciones en la Gaceta Municipal y Periódico Oficial del Estado, copia de la Protocolización e inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

### Tiempo de entrega

Tipo “A” y “B” 5 días hábiles.  
Tipo “C” 9 días hábiles.

## Factibilidad de Giro

- Solicitud elaborada a máquina o a mano con letra de molde sin tachaduras y firmas originales, indicando el número oficial y/o el número oficiales internos.
- Copia del Dictamen de Uso de Suelo vigente, que ampare el local o uso específico del giro pretendido (siempre y cuando sea anterior al año 2011).
- 2 Fotografías impresas o en PDF (CD), diferentes del inmueble a color o blanco y negro, **NÍTIDAS** mostrando lo siguiente: **FACHADAS** completas del predio o establecimiento de frente con las puertas y/o cortinas cerradas, colindancias vecinas, número de niveles, altura del inmueble y **MARCANDO** el local analizar, así como **FOTOS INTERIORES** del mismo.

- Si el predio es irregular, se debe anexar croquis con la mayor cantidad de datos (ejemplo: calles, referencia) que permitan la ubicación del predio, si es posible coordenadas UTM.

- Para las renovaciones de Factibilidad de Giro, deberá adjuntar copia de la última autorización (Predios irregulares).

- En caso de pretender un Uso Industrial, si el predio no colinda con uso habitacional o Comercial y/o servicios; no será necesaria la obtención de dictamen de Uso de Suelo para el mismo.

### Tiempo de entrega

Tipo “A” y “B” 5 días hábiles.  
Tipo “C” 9 días hábiles.

Cuando se tramita el Dictamen de Uso de Suelo y Factibilidad de Giro en el mismo documento, el tiempo de entrega se emite de acuerdo al tipo de dictamen.

**Nota:** para los giros que pudieran generar alteraciones al medio ambiente derivadas de su funcionamiento, deberá obtener previamente a la renovación de la Factibilidad de Giro, el Vo.Bo. de la Dirección de Protección Civil municipal o de la Dirección de Ecología Municipal o ambos, según sea el caso. En caso de existir dudas relativas al uso requerido, favor de consultar en las Ventanillas Únicas, ubicadas en las 7 Delegaciones y en el Centro Cívico.

## NOTAS GENERALES

- El tiempo de entrega puede ser modificado en los trámites de dictamen de uso de suelo y/o factibilidad de giro que estén considerados de alto riesgo, de régimen Condominal y/o Fraccionamientos.
- Para obtener la Factibilidad de Giro en los predios delimitados con malla ciclónica, esta debe ser sustituida por elementos arquitectónicos formados por castillos, columnas, cadenas, traveses de cerramiento y muros.
- En caso de pretender colocar anuncios publicitarios, deberá obtener los permisos correspondientes ante la Ventanilla única.
- En caso de presentar escrito para la solución a los cajones de estacionamiento, este deberá indicar bajo protesta de decir la verdad, el inmueble con el cual da solución a la demanda de cajones requeridos.
- En caso de pretender un Uso Industrial, si el predio no colinda con uso habitacional o Comercial y/o servicios; no será necesaria la obtención de dictamen de Uso de Suelo para el mismo.
- Presentar los documentos digitales, de todos los requisitos en formato PDF, de manera; legibles, completos, en orden, sin rotación y un archivo por cada requisito en CD.
- En caso de tratarse de una regularización, obra nueva o cambio de superficie, para el trámite de Dictamen de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, estos generan un pago complementario de acuerdo a la zonificación y superficie del predio.