

## 9. AUTORIZACIÓN DE VENTA DE LOTES

- Presentar oficio de solicitud (original y copia) dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano a la Secretaría del Ayuntamiento.
- Requisitos 1 y 2 de Notas Generales.
- Proyecto de áreas verdes, debidamente aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales. Copia certificada de la protocolización ante Notario Público de la transmisión a favor del Municipio de Querétaro de las Áreas de Donación, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.
- Copia certificada de la protocolización ante Notario Público de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.
- Oficio de avance de las obras de urbanización emitido por la Dirección de Atención a Fraccionamiento e Inmobiliarias, con un mínimo del 30%.
- Garantía a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano, a favor del Municipio de Querétaro, por el valor total de las obras de urbanización faltantes por ejecutar más un treinta por ciento.

## 10. RENOVACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE VENTA DE LOTES

- Presentar oficio de solicitud (original y copia) dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano a la Secretaría del Ayuntamiento.
- Copia certificada de la protocolización ante Notario Público de la Autorización de Venta de Lotes, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.
- Que la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización esté vigente.

## 11. CONSTANCIA DE CONCLUSIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

- Presentar oficio de solicitud (original y copia) dirigido al Secretario de Desarrollo Urbano, así como RFC de la empresa.

## 12. ENTREGA Y RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

- Presentar oficio de solicitud (original y copia) dirigida a la Secretaría del Ayuntamiento.
- Requisitos 1 y 2 de Notas Generales.
- Presentar evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en acuerdos previos. (Cambios de Densidad, cambios de Temporalidad, Licencia de Obras de Urbanización, Venta Provisional de Lotes, según sea el caso).
- Copia certificada de la protocolización ante Notario Público, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de:

- ⇒ Asignación de Destino de las Áreas de Donación.
- ⇒ Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- ⇒ Venta de Lotes, así como de la Renovación de la misma en su caso

- Constancia de haber concluido totalmente las obras de urbanización en la que señale que los servicios y obras se encuentren funcionando adecuadamente, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano.
- Reporte de venta de lotes, emitido por la Dirección de Catastro, en el que se especifique que un mínimo del 60% de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando impuesto predial.
- Reporte de un mínimo del 50% de lotes construidos, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, de acuerdo a los certificados de Terminación de Obra.
- Presentar actas de recepción de: Comisión Estatal de Aguas o del organismo operador correspondiente, respecto a las redes de agua potable, drenaje pluvial y alcantarillado; CFE sobre la red de electrificación, Secretaría de Servicios Públicos Municipales sobre las áreas verdes, mobiliario urbano y alumbrado. Que se encuentre constituida ante Notario/a Público/a la Asociación de Colonos del fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna para la Entrega-Recepción del Fraccionamiento.
- Presupuesto actualizado por la totalidad y por etapas, si es el caso, de las obras de urbanización.
- Pruebas de laboratorio satisfactorias de la urbanización de cada vialidad.
- Pago de derechos por servicios prestados en la Secretaría de Desarrollo Urbano así como impuestos o aprovechamientos previstos en las Leyes fiscales aplicables.
- Constancia de liberación del cumplimiento de las acciones de mitigación vial, emitida por la Secretaría de Movilidad Municipal.
- Dicha información deberá presentarse en tres tantos: un original para la Secretaría del Ayuntamiento y dos en copia para la Secretaría de Desarrollo Urbano.

## 13. CANCELACIÓN DE FIANZA

- Presentar oficio de solicitud (original y copia) dirigido a la Secretaría de Desarrollo Urbano.
- Oficio donde se solicitó por primera vez la fianza.
- Copia de la fianza.
- Dictamen técnico de la Recepción de Obras de Urbanización.

## NOTAS GENERALES

1. Copia certificada de los documentos que acrediten la propiedad del predio, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.
  2. Acreditar la personalidad jurídica del solicitante. En caso de representación legal, copia certificada del poder que otorga la representación.
  3. Deslinde catastral emitido por la Dirección de Catastro Municipal protocolizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
  4. Copia del oficio y plano de la autorización de lotificación o re lotificación anterior inmediata.
  5. Dictamen de Impacto Vial (oficio y plano), emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal.
  6. Presentar evidencia del cumplimiento de todas y cada una de Las condicionantes impuestas en acuerdos previos. (Cambios de Densidad, cambios de Temporalidad, Licencia de Obras de Urbanización, Venta Provisional de Lotes, según sea el caso).
  7. En todos los casos los requisitos deben presentarse impresos y digitales en formato PDF.
  8. Fianza a favor del Mpio. de Querétaro y Oficio de solicitud de fianza.
- 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.**



**QUERÉTARO**  
MUNICIPIO

**Secretaría de Desarrollo Urbano**

**Dirección de Atención a  
Fraccionamientos e Inmobiliarias**

# Fraccionamientos

**Centro Cívico de Querétaro**  
Boulevard Bernardo Quintana No. 10 000  
Fracc. Centro Sur.  
Teléfono: 01 [442] 238 77 00 Ext.6701

**Horario de servicio**  
8:30 a 15:30 hrs.

**Vigencia a partir del 16 de diciembre de 2024**  
El presente tríptico sustituye a los anteriores.

# ETAPAS PARA REALIZAR UN FRACCIONAMIENTO

## 1. VISTO BUENO AL PROYECTO DE LOTIFICACIÓN

- Presentar oficio de solicitud (original y copia) dirigido al Secretario de Desarrollo Urbano, así como RFC de la empresa.
- Requisitos 1, 2, 3, 4 y 6 de Notas generales.
- Oficio de factibilidad de otorgamiento de agua potable vigente, emitido por el organismo operador correspondiente.
- Oficio de factibilidad de otorgamiento de servicios de energía eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electrificación.
- Proyecto geométrico de acceso, autorizado por la Comisión Estatal de Infraestructura en su caso).
- Estudio Hidrológico, en el que deberán contemplarse las medidas de mitigación, conservación o mejoramiento validado por la Comisión Nacional del Agua y/o Comisión Estatal de Infraestructura (en su caso).
- Informe preliminar de impacto ambiental, validado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Querétaro.
- Cumplir los requisitos que sean requeridos en el Dictamen de Uso de Suelo.
- Plano topográfico con curvas de nivel (impreso y digital formato DWG, en dispositivo USB).
- Plano impreso en cuatro tantos del Anteproyectos de Lotificación, así como el digital en formato DWG y DXF, georeferenciado con coordenadas UTM y DATUM:ITRF92, en disco compacto rotulado, que contenga:

-Pie de plano autorizado por SDU, croquis de localización, cuadro de superficies, de manzanas (incluyendo usos) y por etapas (en su caso). numerar los lotes conforme a las manecillas del reloj.

-Numerar los lotes conforme a las manecillas del reloj.  
-Los lotes de área verde, equipamiento urbano y plazas o espacios públicos, deberán presentarse en polígonos concentrados, en la proporción señalada en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

-Cortes de sección de las vialidades, tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

NORMA Oficial Mexicana NOM-004-SEDATU-2023, Estructura y diseño para vías urbanas. Especificaciones y aplicación.

-Lotes con medidas, superficies y uso. Este último, en caso de que sea distinto al de vivienda unifamiliar.

-Radios de giros en las esquinas de acuerdo a lo señalado en el Dictamen de Impacto Vial.

-El área destinada para los locales comerciales y/o de servicios solicitados, no deberá ser menor al 3% de su área vendible a usos de comercio básico, lo anterior con base a lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

-Restricciones (viales, ambientales, pluviales ó hidrológicas, zonas de amortiguamiento, etc).

**NOTA.** Las áreas verdes y las plazas o espacios públicos deberán ser colindantes entre ellos, con el fin de que su funcionamiento sea complementario.

## 2. Vo. Bo. De RELOTIFICACIÓN

- Presentar oficio de solicitud (original y copia) dirigido al Secretario de Desarrollo Urbano, así como RFC de la empresa.
- Copia del oficio y plano de la autorización de lotificación o relotificación anterior inmediata.
- Plano impreso en cuatro tantos del proyecto de Relotificación, así como el digital en formato DWG y DXF, georeferenciado con coordenadas UTM y DATUM:ITRF92, en disco compacto rotulado.

**NOTA TÉCNICA:** En caso de modificar la superficie total del desarrollo inmobiliario, deberá de anexar copia del deslinde catastral que justifique el incremento de superficie; así como la actualización del Dictamen de Uso de Suelo y/o de los estudios técnicos necesarios.

En caso de haber modificaciones respecto de superficies vendibles, vialidades y equipamientos, se hará el ajuste técnico correspondiente, así como el cobro de los derechos y otorgamiento de garantías, a cuyo efecto deberá emitirse la autorización correspondiente.

## 3. AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN

- Presentar oficio de solicitud (original y copia) dirigida a Secretaría de Desarrollo Urbano.
- Requisitos 1, 2 y 6 de Notas Generales.
- Plano impreso en cuatro tantos del Proyecto de Lotificación, así como el digital en formato DWG y DXF, georeferenciado con coordenadas UTM y DATUM:ITRF92, en disco compacto rotulado.

**NOTA:** En caso de modificación de vialidades o áreas de transmisión gratuitas, será facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, de lo contrario solicitarlo ante la Secretaría de Desarrollo Urbano.

## 4. LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

- Presentar oficio de solicitud (original y copia) dirigido al Secretario de Desarrollo Urbano, así como RFC de la empresa.
- Requisitos 1, 2, 5 y 6 de Notas Generales.

■ Presupuesto de obras de urbanización, referido a la etapa, sección o fase a desarrollar, mismo que deberá contener las siguientes partidas:

-Terracerías -Preliminares -Pavimentos -Banquetas  
-Guarniciones -Alumbrado Público -Señalización  
-Obras de cabecera -Drenaje sanitario -Drenaje pluvial  
-Agua potable -Red eléctrica de alta, media y baja tensión  
-Red de voz y datos

- Plano impreso en cuatro tantos del Proyecto de Lotificación y/o del Proyecto de Relotificación autorizado sin sellos.
- Proyecto de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, debidamente aprobado por el organismos operador correspondiente.
- Proyecto de electrificación debidamente aprobado por la Comisión Federal de Electricidad.
- Proyecto de alumbrado público debidamente aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales (impreso y en archivo digital, formato PDF).

**NOTA TÉCNICA:** En caso de modificar la superficie total del desarrollo inmobiliario, deberá de anexar copia del deslinde catastral que justifique el incremento de superficie; así como la actualización del Dictamen de Uso de Suelo y/o de los estudios técnicos necesarios.

## 5. RECONOCIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA CAUSAHABIENCIA

- Presentar oficio de solicitud (original y copia) dirigido al Secretario de Desarrollo Urbano, así como RFC de la empresa.
- Requisitos 1, 2, 5 y 6 de Notas Generales.

## 6. DENOMINACIÓN Y ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA DEL FRACCIONAMIENTO

- Presentar oficio de solicitud (original y copia) dirigido al Secretario de Desarrollo Urbano, así como RFC de la empresa.
- Requisitos 1 y 2 de Notas Generales.
- Copia de la Autorización del Proyecto de Lotificación y/o proyecto de relotificación.
- Plano impreso en cuatro tantos del Proyecto de Nomenclatura propuesta, así como el digital en formato DWG y DXF, georeferenciado con coordenadas UTM y DATUM:ITRF92, en disco compacto rotulado.

## 7. RENOVACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

- Presentar oficio de solicitud (original y copia) dirigido al Secretario de Desarrollo Urbano, así como RFC de la empresa.
- Copia de la publicación en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" y Gaceta Municipal y en su caso la publicación de los dos diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, del Acuerdo relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento y archivo digital en PDF.
- Copia certificada de la escritura de donación de las áreas verdes, áreas de equipamiento y vialidades a favor del Municipio de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- Presupuesto actualizado de las obras de urbanización faltantes.

- Copia del plano de Certificación de la Nomenclatura del fraccionamiento en formato PDF.
- Copia del oficio y plano de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Plano impreso en cuatro tantos del Proyecto de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización autorizado, sin sellos.
- Oficio de avance de las obras de urbanización emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano.

## 8. ALINEAMIENTO VIAL

- Presentar oficio de solicitud (original y copia) dirigido al Secretario de Desarrollo Urbano, así como RFC de la empresa.
- Requisitos 1 y 2 de Notas Generales (las copias pueden ser simples).
- Clave Catastral del predio.
- Croquis de localización.
- Foto satelital del predio.

**NOTA:** En caso de que el predio se encuentre frente a una vía carretera, solicitar el alineamiento ante la Secretaría de Comunicaciones y Transportes o la Comisión Estatal de Infraestructura según sea el caso.